www.sieberconsult.eu

Gemeinde Vogt

Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Teilbereich 1)

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	5
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	6
5	Hinweise und Zeichenerklärung	7
6	Satzung	11
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	13
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	21
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	25
10	Begründung – Sonstiges	26
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	28
12	Begründung – Bilddokumentation	29
13	Verfahrensvermerke	30

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
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	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 597)

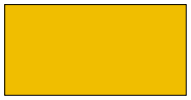
2 Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

Urbanes Gebiet

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

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

2.2 

Verkehrsflächen

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

2.3

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.4

Öffentliche **Grünfläche als Friedhof**

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

2.5

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" der Gemeinde Vogt

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

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" der Gemeinde Vogt

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

3.2 **Anzahl der Stellplätze**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

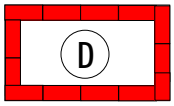
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

4.1 Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

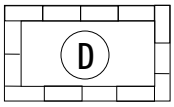
4.2



Umgrenzung von **Kulturdenkmalen** innerhalb des Geltungsbereiches, hier: "Abgegangene Kapelle St. Anna und abgegangenes Kaplaneihaus."

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.3



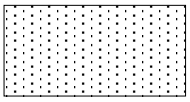
Denkmalschutz-Prüfffallgebiet, hier sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Regelungen zum Denkmalschutz ist bei flächigen Erdbauarbeiten die Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erforderlich.

(§ 9 Abs. 6 BauGB, siehe Planzeichnung)

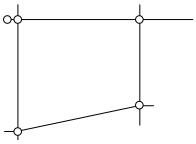
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1

Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Teilbereiches 2 des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" der Gemeinde Vogt (siehe Planzeichnung);

5.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 160

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5 Natur- und Artenschutz

Es sind die bereits bestehenden Vorschriften zum Natur- und Artenschutz zu beachten: Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen

mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante und mit nach nach unten gerichtetem Lichtstrahl zu verwenden.

Es wird empfohlen, nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.7

Versorgungsleitung

Versorgungsleitung unterirdisch der Gemeinde Vogt (siehe Planzeichnung)

5.8 Umgang mit Niederschlagswasser

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 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). 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.

5.9 Bodenschutz

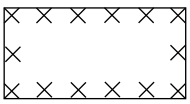
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/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.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Künftige Grün- und Retentionsflächen sollten während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als

Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen geschützt werden.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

5.10 

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung); hier: Altstandort "Chemische Reinigung Wangener Straße 3" auf dem Grundstück mit der Flurnummer 650/1. Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorschriften zu Altlasten besteht Handlungsbedarf in Form einer Orientierenden Untersuchung.

5.11 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubar-

beiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5.12 Ergänzende Hinweise

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Vogt vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

5.13 Plangenauigkeit

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

5.14 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), 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 den Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften (Teilbereich 1) hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Teilbereich 1) ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.11.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich"(Teilbereich 1) handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Teilbereich 1) bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.11.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 02.11.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Vogt (Teilbereich 1) treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" (Teilbereich 1) im Wege der Berichtigung angepasst.

Vogt, den .....

.....
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebaungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" wird im Zentrum der Gemeinde Vogt südlich der "Sirgensteinhalle" sowie südlich der "Wangener Straße" bis zur Einmündung der "Kirchstraße" und entlang dieser Straße bis zur "Sirgensteinhalle" ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.

7.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Urbanes Gebiet Ortsbereich " ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

7.1.1.3 Mit der Planfassung vom 02.11.2021 wurde das Plangebiet in zwei Teilbereich unterteilt.

7.1.1.4 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 des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.5 Für Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Bereiches der Gemeinde Vogt, sind bereits große Bereiche versiegelt. Die bestehende Bebauung bleibt im Rahmen des Vorhabens weitestgehend in ihrem aktuellen Ausmaß erhalten und wird in ihrer Ausprägung nicht wesentlich verändert. In der Gesamtbetrachtung halten sich die Bereiche, welche bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) mit den im Rahmen dieses Vorhabens ermöglichten sinnvollen und moderaten Nachverdichtung die Waage, weshalb kein separater Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB für die Planfläche notwendig ist.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde Vogt.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Bebauung südlich der "Sirgensteinhalle" sowie südlich der "Wangener Straße" bis zur Einmündung der "Kirchstraße", entlang dieser Straße bis wiederum zur "Sirgensteinhalle". Im Norden umfasst der Geltungsbereich die Bebauung südlich der Grund- und Hauptschule abzüglich des "Le-Mayet-Platzes" sowie die Bebauung im Nordosten südlich des Katholisches Pfarramts.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 646, 647, 650, 650/1, 650/2, 650/3, 650/4 (Teilfläche), 650/5, 650/6, 650/7, 650/8, 650/9, 650/10, 650/12, 688 (Teilfläche), 688/1, 722 (Teilfläche), 724 (Teilfläche), 740/6 (Teilfläche), 746/2, 746/3, 750/1 (Teilfläche), 750/9, 754/1, 754/2, 754, 754/3, 754/7, 754/8, 754/9, 758, 758/2, 758/4, 760, 761, 761/1, 762, 765/6, 768/2, 768/3, 768/9, 769, 771/5, 771/6, 778, 778/1, 1238, 1238/1, 1238/2, 1238/3.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd von ca. 2 m auf.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Das Ortszentrum von Vogt ist bis heute durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen (u.a. Kirche, Rathaus) geprägt, wodurch eine lebendige Mitte der Gemeinde Vogt erhalten ist. Planungsrechtlich ist dieser Bereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aktuell liegen mehrere Bauanfragen zur Realisierung von Wohnbauvorhaben vor. Die Gemeinde bemüht sich, dem aktuell hohen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und ist daher an einer zusätzlichen Wohnbebauung im Ortskern im Sinne der Innenentwicklung interessiert.

7.2.2.2 Die Gemeinde Vogt hat allerdings auch ein großes Interesse, eine verträgliche Durchmischung von gewerblichen Nutzungen, Wohnnutzungen und öffentlichen Einrichtungen zu erreichen und somit die Bedeutung des Ortszentrums als gemeindlicher Mittelpunkt langfristig zu erhalten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll diese Ziele der Gemeinde absichern und eine geordnete Entwicklung des Ortszentrums von Vogt gewährleisten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Vogt als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Vogt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

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

7.2.3.4 Die Gemeinde Vogt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teils als "Gemischte Bauflächen (M)", teils als "Gemeinbedarfsfläche - Kirche" und teils als "Gemeinbedarfsfläche – Öffentliche Verwaltung" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgabe der gemischten Bauflächen (M).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes im Bereich der Gemeinbedarfsflächen nicht vollständig übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).:

- Kirchstraße 1 (Flst.Nr. 0-778/1) Katholisches Pfarrhaus
- Kirchstraße 5 (Flst.Nr. 0-778/2) Katholische Pfarrkirche St. Anna
- Kirchstraße 20 (Flst.Nr. 0-688/1) Friedhofskapelle
- Kirchstraße 20 (bei) (Flst.Nr. 0-688/1) Figurennische mit Statue "Christus im Kerker"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" beeinflussen in keiner Weise den Schutz der o.g. Denkmäler. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

Der Bebauungsplan betrifft nahezu das vollständige Prüffallgebiet "Mittelalterliche Siedlung Vogt". Im Prüffallgebiet, insbesondere aber in der Denkmalfläche, sind in bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen zu erwarten, bei denen es sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt. Diese Bereiche werden durch das Vorhaben jedoch nicht tangiert.

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

7.2.3.7 Die innerhalb des Gemeindegebietes eingetragenen Denkmäler sind in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen. Die jeweils aktuelle Liste kann bei der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ravensburg) eingesehen werden.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den städtebaulichen Gebiets-Charakter festzusetzen und somit eine Nutzungsvielfalt im Plangebiet langfristig zu erhalten.

7.2.4.2 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen weiterhin verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.3 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupas-

sen. Auf Grund der städtebaulichen Inhomogenität des überplanten Bereiches und der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren. Das heißt Bauvorhaben haben sich weiterhin nach Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

7.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Es wird keine zulässige Grundfläche festgesetzt; der Geltungsbereich beträgt 4,5 ha.
- 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. 2 BauGB eingehalten.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplan leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum Urbanen Gebiet (MU) wäre auch ein Mischgebiet (MI) möglich. Ob im Geltungsbereich allerdings die vom Gesetzgeber geforderte Durchmischung von Nutzungen vorliegt, ist zu bezweifeln. Gerade in diesem für den Ortskern zentralen Bereich ist eine starre Regelung für zukünftige Nutzungen nicht wünschenswert, viel eher soll der Gemeinde Gelegenheit gegeben werden, auf sich ergebende Chancen entsprechend zu reagieren. Vor allem soll vermieden werden, dass durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) mit geringem Anteil an gewerblichen Nutzungen eine Zulässigkeit von Wohnvorhaben für die Zukunft unmöglich gemacht wird.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Die Nutzungen § 6a Abs.3 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. Nr. 1 BauNVO). In diesem zentralen Bereich des Ortes sind derartige Nutzungen nicht wünschenswert. Im Bereich östlich des Geltungsbereiches, ist bereits eine Tankstelle vorhanden.

7.2.5.3 Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich darüber hinaus nach § 34 BauGB. Dieser sieht vor, dass Vorhaben sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebund einfügen müssen. Die Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Neben den Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das Plangebiet ist über die "Wangener Straße", die "Kirchstraße" und die "Landesstraße 324" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Ravensburger Straße" und "Schützenweg" mit den Linien 101, und 102 und 7535 gewährleistet.

7.2.7.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.8.1 Auf Grund der durchmischten Nutzungen aus Wohnen und gewerblichen Betrieben kann der bestehenden Bebauung der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu Grunde gelegt werden. Durch den Bebauungsplan wird für das Plangebiet der Schutzanspruch eines urbanen Gebietes (MU) festgesetzt.

Für ein urbanes Gebiet sind gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Gewerbelärm-Immissionen sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für Sportlärm-Immissionen im Tageszeitraum um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte als für ein Mischgebiet festgelegt. Im Nachtzeitraum gleicht der Immissionsrichtwert eines urbanen Gebietes dem eines Mischgebietes. Die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zur Beurteilung von Verkehrslärm-Immissionen beinhalten keinen Wert für ein urbanes Gebiet (MU). Daher wird zur Beurteilung von Verkehrslärm-Immissionen in einem urbanen Gebiet der Schutzanspruch eines Mischgebietes herangezogen. Bezüglich der Beurteilung der Verkehrslärm-Immissionen ergibt sich somit keine Veränderung.

Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist theoretisch eine Erhöhung der Lärm-Immissionen durch gewerbliche Betriebe und Sportanlagen im Tageszeitraum möglich. Die im Westen des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebe sind jedoch durch die schützenwerten Nutzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Vogt-West" mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets von 50 dB(A) tags stärker eingeschränkt als durch den Bereich des Plangebietes, für welchen zur Zeit

der Schutzanspruch eines Mischgebietes mit einem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags zu Grunde zu legen ist. Somit ist durch die Gewerbebetriebe im westlichen Bereich des Geltungsbereiches mit keiner Erhöhung der Lärm-Immissionen an den schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Das gleiche gilt für die Sirgensteinhalle, welche bereits durch die schützenswerten Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich des nordöstlich befindlichen Bebauungsplanes "Im Winkel, Obere Breite, Blöden und Sportzentrum" eingeschränkt wird.

Lediglich durch die Gewerbebetriebe, welche sich Mittig im Plangebiet befinden oder ansiedeln ist eine Erhöhung der Lärm-Immissionen im Tageszeitraum möglich. Hinzu ist jedoch anzumerken, dass in einem urbanen gebiet gemäß § 6a BauNVO ebenso wie in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, das heißt der Charakter der in einem urbanen Gebiet zulässigen Gewerbebetriebe entspricht dem Charakter der in einem Mischgebiet zulässigen Betriebe. Lediglich bezüglich der Nutzungsdurchmischung lässt § 6a BauNVO eine höhere Flexibilität zu. Im vorliegenden Fall ist zu erwarten, dass eine Verschiebung hin zu einem höheren Anteil an Wohnnutzungen als in einem Mischgebiet zulässig eintreten wird. Somit ist auch wenn die vorgenannten Betriebe theoretisch durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes mehr Lärm verursachen dürften, faktisch keine Erhöhung der Lärm-Immissionen zu erwarten.

Im Plangebiet ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen.

7.2.8.2 Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft der Fachbehörden Altlasten lediglich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 650/1 vorhanden. Die Altlasten werden vom Vorhaben jedoch nicht tangiert. Im restlichen Plangebiet sind nach Auskunft der Fachbehörden keine weiteren Altlasten vorhanden.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das Baugebiet ist an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.3 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.9.4 Für Niederschlagswasser-Beseitigung wird keine Festsetzung getroffen. Diese hat nach den gültigen wasserrechtlichen Vorhaben (§ 55 WHG) zu erfolgen

7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 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 des Bebauungsplanes "Urbanes Gebiet Ortsbereich" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Für Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Bereiches der Gemeinde Vogt, sind bereits große Bereiche versiegelt. Die bestehende Bebauung bleibt im Rahmen des Vorhabens weitestgehend in ihrem aktuellen Ausmaß erhalten und wird in ihrer Ausprägung nicht wesentlich verändert. In der Gesamtbetrachtung halten sich die Bereiche, welche bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) mit den im Rahmen dieses Vorhabens ermöglichten sinnvollen und moderaten Nachverdichtung die Waage, weshalb kein separater Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB für die Planfläche notwendig ist.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des bebauten Bereiches der Gemeinde Vogt. Es ist in allen Himmelsrichtungen von bestehender Bebauung umgeben. Durch das Plangebiet verläuft von Osten nach Westen die "Kirchstraße" sowie weiter südlich die "Wangener Straße". Im Osten verläuft entlang der öffentlichen Grünfläche (Friedhof) die teilweise innerhalb des Plangebietes gelegene "Sirgensteinstraße". Im weiteren Umfeld befindet sich westlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet. Im südöstlichen Bereich liegt inmitten bestehender Bebauung eine größere ackerbaulich genutzte

Fläche. Das Plangebiet selbst wird als urbanes Gebiet festgesetzt. Innerhalb des überplanten Bereiches finden sich Anlagen für kirchliche und gewerbliche Zwecke sowie Wohngebäude.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes sind größere Flächen bereits versiegelt. Dazwischen eingestreut befinden sich kleinere intensiv gepflegte Grünflächen. Das Plangebiet ist von zahlreichen Gehölzen durchsetzt. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Vogt, ist nutzungsbedingt von einer eher artenarmen Flora auszugehen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. In den Bestandsgebäuden und Gehölzbeständen können vor allem ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten erwartet werden. Die im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche wird aktuell als Friedhof genutzt. Es ist davon auszugehen, dass dort überwiegend nicht-heimische Zierpflanzen zum Einsatz kommen.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützen Bestandteile von Natur und Landschaft. Südöstlich liegt in einer Entfernung von rund 235 Metern ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Feldgehölz im Osten von Vogt" (Biotop-Nr. 1-8224-436-6780). In ca. 125 Metern gleicher Himmelsrichtung ist ein Naturdenkmal "Bergahorn an der K 7993 östlich von Vogt" (Nr. 8436-0782-718) vorzufinden. Im weiteren Umfeld liegt südwestlich in ca. 450 Metern das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Feuchtgebiet bei Waldburg und Kißlegg", Nr. 8224311) liegt südwestlich in über 1 Kilometer bzw. südöstlich in etwa 920 Metern Entfernung zum Plangebiet.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Würm-Moränensediment des Quartärs. Die im Gebiet vorzufindende Kißlegg- Subformation beinhaltet Schichten aus Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente. Innerhalb des Plangebietes sind Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten als Bodentypen vorherrschend. Durch die bestehende Bebauung sind die ursprünglich vorhandenen Böden jedoch deutlich anthropogen überprägt. Im Bereich der Bestandsgebäude und der durch das Plangebiet verlaufenden Straßen und Fußwege sind die Böden versiegelt und können ihre Funktionen daher nicht mehr erfüllen. Die Böden der zwischen der Bebauung vorzufindenden Grünflächen sind unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Jenseits des südwestlich ans Plangebiet angrenzenden Kreisverkehres verläuft der "Hüttenbach". Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Da im Plangebiet bereits größere Flächen versiegelt sind, wird das Niederschlagswasser weitestgehend über die Kanalisation abgeleitet. Lediglich im Bereich der eingstreuten Grünflächen kann das Niederschlagswasser über

die belebte Bodenzone versickern. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet an und werden über das gemeindliche Abwassersystem entsorgt. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Beim überplanten Bereich handelt es sich um bereits bestehende Bebauung mit vereinzelt eingestreuten Grünflächen. Größere Freiflächen für die Bildung von Kaltluft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die zahlreich im Plangebiet vorhandenen Gehölze tragen in gewissem Umfang zur Produktion von Frischluft bei. Durch die innerhalb und angrenzend des Plangebietes verlaufenden Straßen ist das Plangebiet hinsichtlich der Luftqualität entsprechend vorbelastet. Insgesamt kommt dem Plangebiet keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um einen zentral in der Gemeinde Vogt gelegenen, nicht exponierten Bereich. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes handelt es sich für die Gemeinde Vogt um ein Gebiet mit besonderer Eignung für religiöse, soziale und kulturelle Zwecke. Die Einsehbarkeit ist durch die Bestandsbebauung stark eingeschränkt. Die entlang der "Kirchstraße" im westlichen Bereich vorzufindende katholische Kirche "Sankt Anna" prägt das Erscheinungsbild des umliegenden Gebietes.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der im Plangebiet vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet und gehen damit als potenzieller Lebensraum verloren. Zusätzlich kann es durch die geplante Nachverdichtung zu kleinflächigen Neuversiegelungen und damit zu einem Verlust von Grünflächen kommen. Diese Bereiche gehen für die vorkommenden Tiere und Pflanzen als Lebensraum verloren. Da es sich im Bestand um aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Flächen mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Vogt kommt es nicht zur Zerschneidung von Lebensräumen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung, sind keine funktionalen Beziehungen des Vorhabens zu den o.g. geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft anzunehmen. Die in der weiteren Umgebung vorhandenen Schutzgebiete werden auf Grund der räumlichen Distanz zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die durch die Planung ermöglichte Nachverdichtung führt unter Umständen zu kleinflächigen Neuversiegelungen. In diesen Bereichen werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich neuversiegelten Flächen im Plangebiet ist als vergleichsweise gering einzustufen. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu bewerten.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die durch die Planung ermöglichte Nachverdichtung führt unter Umständen zu kleinflächigen Neuversiegelungen. In diesen Bereichen wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Von Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserkreislauf ist nicht auszugehen. Das anfallende Schmutzwasser wird über das Abwasserkanalnetz der gemeindlichen Kläranlage geleitet. Der Eingriff in das Schutzgut ist als gering zu bewerten.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung kann es zum Verlust von einzelnen Gehölzen kommen. Hierdurch wird die Firschluftproduktion geringfügig reduziert. Spürbare Auswirkugnen sind auf Grund der innerhalb des Plangebietes zahlreich verbleibenden Gehölze nicht zu erwarten. Offene Bereiche, auf denen sich in gewissem Maße Kaltluft bilden kann, sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher auch nicht durch das Vorhaben betroffen. Auf Grund des geringen Umfangs der geplanten Nachverdichtung sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut ist als gering einzustufen.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die zentrale, nicht exponierte Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Vogt sind keine Beeinträchigungen des Landschaftsbildes durch die Nachverdichtung zu erwarten. Die das Erscheinungsbild prägende, entlang der "Kirchstraße" gelegene katholische Kirche "Sankt Anna" wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut ist als gering zu bewerten.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird der bestehende Friedhof als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8.2.3.3 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Durchgrünung des überplanten Bereiches zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Zahl der Stellplätze.

9.1.1.2 Bei der Gestaltung von baulichen Anlagen ist § 11 LBO zu beachten. Weitergehende Vorschriften zur Gestaltung werden nicht als erforderlich angesehen.

9.1.2 Stellplätze und Garagen

9.1.2.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Festsetzungen nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,5 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MU	3,87	86,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,43	9,5 %
Öffentliche Grünflächen	0,20	4,5 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Mischsystem der Gemeinde Vogt

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach Wasserversorgung, Neukirch

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

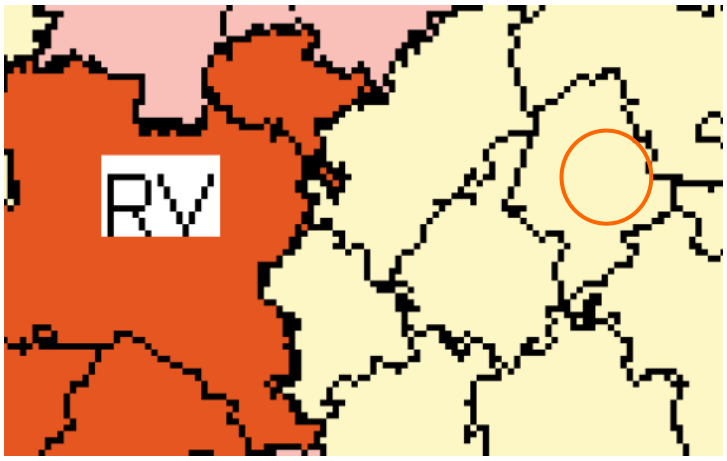
10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.11.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.11.2021 enthalten):

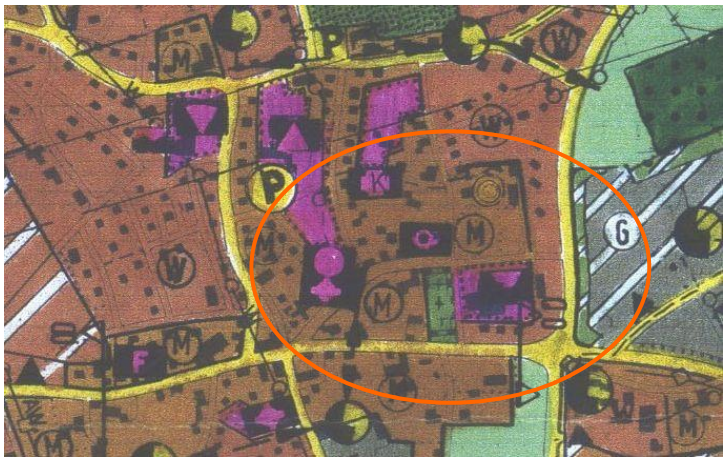
- Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei Teilbereiche (siehe Planzeichnung)
- Redaktionelle Ergänzungen der Nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen zum Punkt 4.3 Denkmalschutz-Prüfffallgebiet
- Redaktionelle Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz unter Punkt 5.4 zu Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden
- Redaktionelle Ergänzungen der Hinweise zum Bodenschutz unter Punkt 5.6
- Redaktionelle Ergänzungen der Hinweise zu Altlasten unter Punkt 5.7
- Redaktionelle Änderungen der Begründung

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



Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte, Darstellung als "Doppel-Kleinzentrum"

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick entlang der "Wangener Straße" nach Westen

Blick auf die "Katholische Pfarrkirche St. Anna", Bau- und Kulturdenkmal

Blick entlang der "Kirchstraße"

13 Verfahrensvermerke

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

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

Vogt, den ……. …….
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ……. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Vogt, den ……. …….
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ……. über die Entwurfsfassung vom …….

Vogt, den ……. …….
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Teilbereich 1) in der Fassung vom ……. dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ……. zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Vogt, den ……. …….
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Teilbereich 1) sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vogt wurde gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplan "Urbanes Gebiet Ortsbereich" (Teilbereich 1) im Wege der Berichtigung angepasst.

Vogt, den ……. …….
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 26.04.2019
Plan geändert am : 02.11.2021

Planer:

……. Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. David McLaren)

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