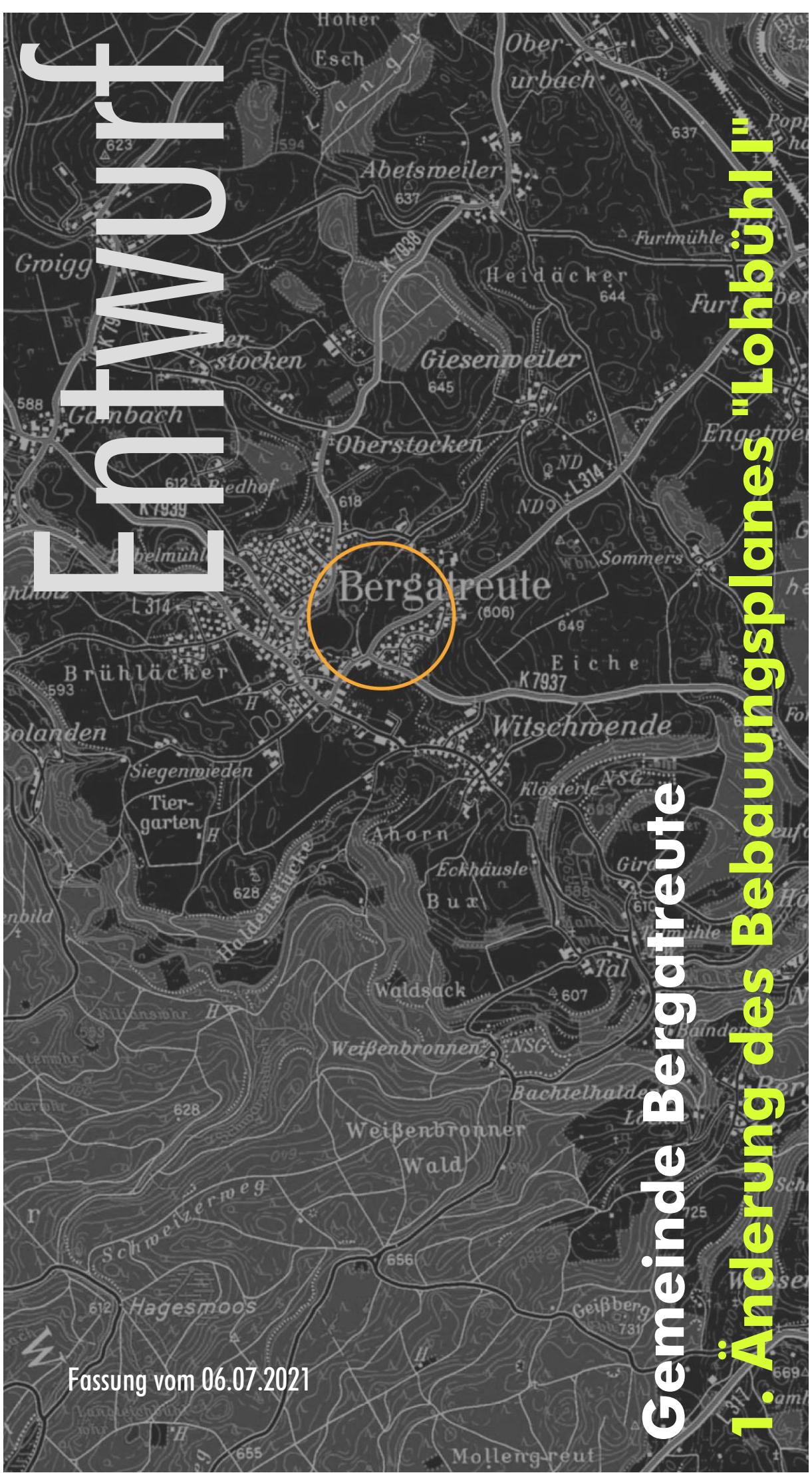


# Entwurf



Gemeinde Bergatreute

1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl II"

Fassung vom 06.07.2021

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Satzung 6
4	Begründung – Städtebaulicher Teil 8
5	Begründung – Sonstiges 10
6	Verfahrensvermerke 11

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

## 2

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

---

### 2.1 E.../D... Wo

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

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

### 2.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Typen 1-3 richtet sich nach den in den Typenschablonen eingetragenen Festsetzungen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Typen 4 und 5 berechnet sich aus der Grundstücksfläche geteilt durch 120 m<sup>2</sup>. Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet. Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen ist dabei für Typ 4 auf 10 Wohnungen pro Einzelhaus und beim Typ 5 auf 8 Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### 2.3 **Geltungsbereich der Änderung**

Die textlichen Inhalte des Bebauungsplanes "Lohbühl I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 15.07.2019, rechtsverbindlich seit 11.10.2019) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 15.07.2019, rechtsver-

bindlich seit 11.10.2019) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, bleibt von dieser 1. Änderung unberührt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lohbühl I" mit zeichnerischem Teil vom 15.07.2019.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

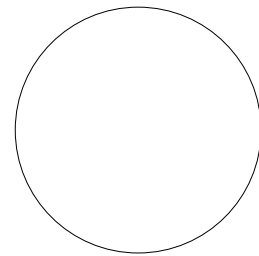
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" besteht aus dem Textteil vom 06.07.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 15.07.2019, rechtsverbindlich seit 11.10.2019) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lohbühl I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Zusätzliche textliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende textliche Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 15.07.2019, rechtsverbindlich seit 11.10.2019) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, bleibt von dieser 1. Änderung unberührt.

### §3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bergatreute, den .....

.....  
(H. Schäfer, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

## **4.1 Allgemeine Angaben**

### **4.1.1 Zusammenfassung**

- 4.1.1.1 Die Änderung erfolgt zur Klarstellung hinsichtlich des Umgangs mit den Festsetzungen zur maximalen Zahl der Wohnungen für die Typen 1-5. Es werden dabei ausschließlich textliche Änderungen vorgenommen, die Planzeichnung bleibt von der Änderung unberührt.
- 4.1.1.2 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 Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Da ausschließlich eine Klarstellung der Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten erfolgt, kann auch auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden.
- 4.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **4.1.2 Abgrenzung der Änderung**

- 4.1.2.1 Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lohbühl I".
- 4.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich demnach weiterhin die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 932/3, 951 (Teilfläche), 952 (Teilfläche) und 959/6 (Teilfläche).

### **4.1.3 Erfordernis der Änderung**

- 4.1.3.1 Die Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" dient der Klarstellung, welche Festsetzung/Regelung zur maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei welchem der festgesetzten Typen 1-5 zu Grunde zu legen ist. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die maximale Zahl der Wohnungen für die Typen 1-3 über die Inhalte der Typenschablonen geregelt. Für die Typen 4-5 erfolgt eine textliche Festsetzung. Dies geht jedoch aus dem Textteil nicht eindeutig hervor, wodurch es zu Unklarheiten im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungen kommen kann. Gleichzeitig möchte die Gemeinde die Zahl der zulässigen Wohnungen anheben, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und die Möglichkeit zur Schaffung von ausreichend Wohnraum zu schaffen. Hierfür erwächst der Gemeinde daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.



#### **4.1.4 Systematik der Änderung**

4.1.4.1 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche bleibt von der Änderung unberührt und liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

4.1.4.2 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

4.1.4.3 Die Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird ausschließlich hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zur maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

#### **4.1.5 Planungsrechtliche Vorschriften der Änderung**

4.1.5.1 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Typen 1 bis 3 erfolgt über die in den Typenschablonen enthaltenen Angaben. Die entsprechende textliche Festsetzung zur Erklärung der in den Typenschablonen hierzu enthaltenen Inhalte wurde nunmehr entsprechend ergänzt. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Hierfür sind andere Bereiche des Plangebietes bestimmt. Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

4.1.5.2 Für die Typen 4-5 wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen fortführend textlich geregelt. In den Bereichen der betroffenen Typen soll die Umsetzung von Geschößwohnungsbauten möglich sein. Bei der Festsetzung wurde daher berücksichtigt, dass eine größere Anzahl an Wohneinheiten umsetzbar ist. Dies erfolgt auch in Hinblick auf die möglichen Grundstücksgrößen, wird jedoch gleichzeitig zur Vermeidung von Fehlentwicklungen auf eine maximale Anzahl gedeckelt.

## **5.1 Umsetzung der Planung**

### **5.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

5.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

5.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### **5.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

5.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind durch die Änderung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind weiterhin geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

## **5.2 Erschließungsrelevante Daten**

### **5.2.1 Kennwerte**

5.2.1.1 Die Fläche der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lohbühl I"

### **5.2.2 Erschließung**

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an den Zweckwasserverband Wasserversorgung Bergatreute - Roßberg

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

5.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Leitungen der NetzeBW AG, Biberach

5.2.2.5 Gasversorgung durch Thüga AG, Bad Waldsee

5.2.2.6 Müllentsorgung durch die Fa. Veolia, beauftragt durch die Gemeinde

5.2.2.7 Von der Änderung sind keine Erschließungsmaßnahmen betroffen.

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

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

**6.2 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 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a 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 .....).

**6.3 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.

**6.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

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

Bergatreute, den .....

.....  
(H. Schäfer, Bürgermeister)

## 6.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" in der Fassung vom .....dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .....zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bergatreute, den .....

.....  
(H. Schäfer, Bürgermeister)

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

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

Bergatreute, den .....

.....  
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.07.2021

Planer:

.....  
(i.A. U. Dintzer)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.