

Gemeinde Bergatreute

1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl II"

Fassung vom 16.09.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Hinweise 6
4	Satzung 7
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 9
6	Begründung – Sonstiges 12
7	Verfahrensvermerke 14

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)
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)
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
Planungssicherstellungsgesetz	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
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)
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)

- 2.1 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 130 m². Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet. Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen ist dabei zusätzlich für Typ 4 auf 10 Wohnungen pro Einzelhaus und beim Typ 5 auf 8 Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.2 E.../D... Wo**
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Typen 1-3;** 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)
- 2.3 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, rechtsverbindlich 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)

3

Hinweise

3.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets soll ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt werden. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

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 18.10.2021 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

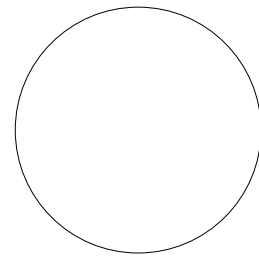
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" besteht aus dem Textteil vom 16.09.2021 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 15.07.2019, rechtsverbindlich seit 11.10.2019) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lohbühl I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Zusätzliche textliche 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)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

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.

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 vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Da ausschließlich eine Klarstellung der Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten erfolgt, kann auch auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden.

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Lohbühl I" abgearbeitet bzw. ausgeglichen wurde. Ein weiterer Eingriff findet durch die Klarstellung der Festsetzung zur Wohnungsanzahl nicht statt.

5.1.2 Abgrenzung der Änderung

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lohbühl I".

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).

5.1.3 Erfordernis der Änderung

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.

5.1.4 Systematik der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da lediglich eine Festsetzung zur Wohnungsanzahl klargestellt wird.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG.
- 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
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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

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

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").

5.1.5 Planungsrechtliche Vorschriften der Änderung

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Typen 1 bis 3 erfolgt ausschließlich über die in den Typenschablonen enthaltenen Angaben. Die entsprechende textliche Erläuterung zu den in den Typenschablonen hierzu enthaltenen Inhalten 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.

Für die Typen 4-5 wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen fortführend eindeutig und ausschließlich textlich geregelt. Zur Ermittlung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wird eine mathematische Formel festgesetzt, welche sich auf die tatsächliche Grundstücksfläche bezieht. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen wird die zulässige Zahl der Wohnungen aber gleichzeitig differenziert für die Typen 4 und 5 auf ein Maximum beschränkt. Dies ist sinnvoll, da in dem Bereich

der Typen 4 und 5 größere Grundstücke vorgesehen sind, die im Rahmen von Grundstücksverkäufen jedoch noch aufgeteilt werden und sich verkleinern können. In den Bereichen der betroffenen Typen soll einerseits die Umsetzung von Geschosswohnungsbauten möglich sein. Bei der Festsetzung wurde daher berücksichtigt, dass eine größere Anzahl an Wohneinheiten umsetzbar ist. Andererseits soll jedoch gleichzeitig für den Fall der Aufteilung der Grundstücke für kleinere Einzelhaus-Bauvorhaben die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf die kleineren Grundstücksflächen hin angepasst umsetzbar sein.

6.1 Umsetzung der Planung

6.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

6.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

6.2 Wesentliche Auswirkungen

6.2.1.1 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.

Erschließungsrelevante Daten

6.2.2 Kennwerte

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

6.3 Erschließung

6.3.1.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz

6.3.1.2 Wasserversorgung durch Anschluss an den Zweckwasserverband Wasserversorgung Bergatreute - Roßberg

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

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

6.3.1.5 Gasversorgung durch Thüga AG, Bad Waldsee

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

6.3.1.7 Von der Änderung sind keine Erschließungsmaßnahmen betroffen.

6.4 Zusätzliche Informationen

6.4.1 Planänderungen

6.4.1.1 Bei der Planänderung vom 16.09.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.10.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bergatreute beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.09.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 18.10.2021 enthalten):

- Aufnahme von Hinweisen zur Geotechnik
- Aufnahme von Hinweisen zum Brandschutz
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.07.2021. Der Beschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 28.07.2021; Entwurfsfassung vom 19.07.2021; Bekanntmachung am 30.07.2021).

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. § 13 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 06.08.2021 (Entwurfsfassung vom 19.07.2021; Billigungsbeschluss vom 28.07.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2021 über die Entwurfsfassung vom 16.09.2021

Bergatreute, den

.....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lohbühl I" in der Fassung vom 16.09.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.10.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bergatreute, den
(H. Schäfer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich 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: 19.07.2021

Plan geändert am: 16.09.2021

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. U. Dintzer)

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

