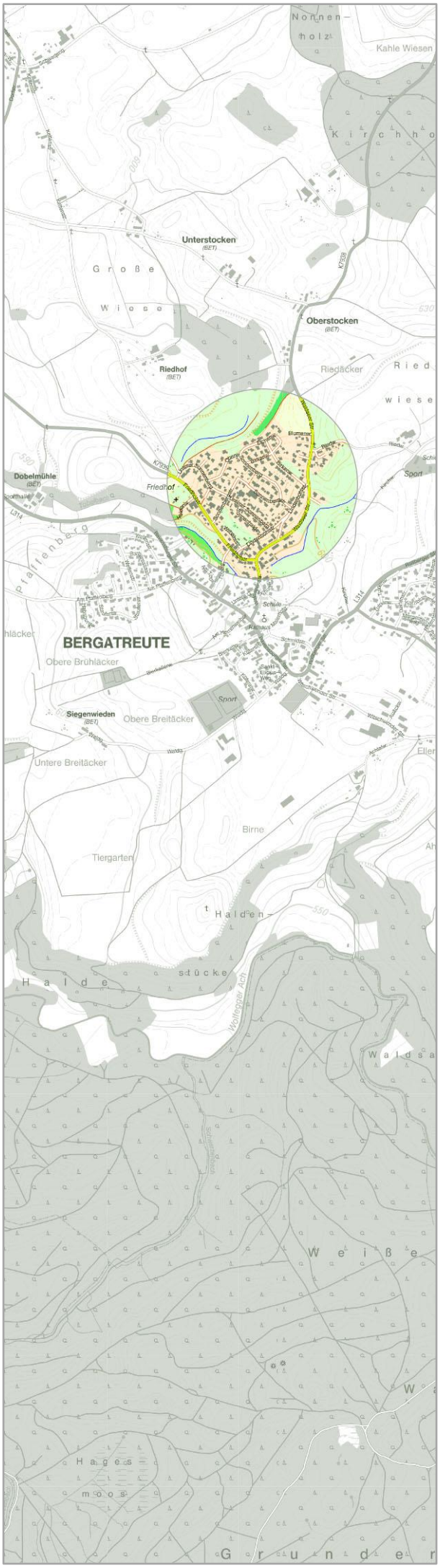
Fassung 15.06.2020
Büro Sieber
www.buerosieber.de



Gemeinde Bergatreute

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	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	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	12
5	Satzung	17
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	19
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	26
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	30
9	Begründung – Sonstiges	31
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	34
11	Begründung – Bilddokumentation	35
12	Verfahrensvermerke	37

1 Rechtsgrundlagen

	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.1	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.2	**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
1.3		
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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
1.6		
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.8	**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)
	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2 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)

Wohnen

2.1 **"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung"** (siehe Planzeichnung);

der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Wohnnutzung.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Technik- und sonstige Nebenräume (z.B. Lager)
- Sonstige, den im Gebiet zulässigen Nutzungen dienenden Infrastruktur, Nebenanlagen und Außenanlagen (z.B. Terrassen)
- Stellplätze für PKW und Fahrräder (nicht überdacht sowie in Tiefgarage), deren Zufahrten und sonstige der inneren Erschließung zugehörige Verkehrsflächen und Wege
- Spielplatz
- die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen

Außerdem sind allgemein zulässig:

- Räume für freie Berufe

2.2 GR .... m^2

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 15% bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

2.3

- nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße

2.4

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5

GH .... m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6

Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Die Einhaltung einer vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Baugrenze 1(überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 St

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

2.8 Abweichend von den Aussagen unter "Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Ga/TGa

Umgrenzung von Flächen für **Garagen/Tiefgaragen** (inkl. Zufahrt mit Überdachung); Garagen/Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 Ga/TGa

Umgrenzung von Flächen für **Garagen/Tiefgaragen** (inkl. Zufahrt mit Überdachung); Garagen/Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. In diesem Bereich ist abweichend vom Bauordnungsrecht keine Abstandsfläche erforderlich. Wände zu Nachbargrundstücken sind als Brandwand gem. §7 LBOAVO auszuführen.

2.11 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 LBO BW, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Umgrenzung von **Spielflächen**; die Spielflächen sind für alle Alters-Stufen mit geeigneten Spielgeräten und -möglichkeiten auszustatten (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergerüste etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; siehe Planzeichnung)

Verkehrsflächen

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

2.12 **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** als **private Verkehrsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.14 **Ein-/Ausfahrtsbereich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

2.16 Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, auf dem Grundstück zurückzuhalten (Dachbegrünung und Zisterne) und anschließend gedrosselt dem öffentlichen Mischwasser-Kanal zuzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Wege sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr. 25 a BauGB)

2.18 **Bestimmungen zur Ausführung der Tiefgaragen und deren Zufahrten**

Die Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.

2.19 Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschranke) zu verschließen.

Die in die Tiefgaragenrampen integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.20 **Pflanzungen in den privaten Grundstücken**

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica

Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Salix caprea	Sal-Weide
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" der Gemeinde Bergatreute

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

2.21 **Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.22

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

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" der Gemeinde Bergatreute

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

3.1

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren.

3.2

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung beträgt 2.

4 Hinweise und Zeichenerklärung

Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Sonnenberg" der Gemeinde Bergatreute (siehe Planzeichnung);

4.1 Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Riedäcker" der Gemeinde Bergatreute (siehe Planzeichnung);

4.2 Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Sonnenbergstraße – 1. BA" der Gemeinde Bergatreute (siehe Planzeichnung);

4.3 **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4 **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5

4.6 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.7 72218 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.8 × 613,15 × 614,12 × 614,88 **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

4.9 Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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.

4.10 **Artenschutz**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Räumung der Baufelder sowie Gebäudeabrisse und haben zwischen dem 01.10. und dem 28.02., außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, zu erfolgen.
- Um den Verlust nachgewiesener Fortpflanzungsstätten von Hausrotschwanz und Bachstelze auszugleichen, sind vor dem Eingriff spätestens jedoch bis Anfang März des Folgejahres drei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- Als Ersatz für verlorengehende potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind prophylaktisch mind. zwei Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. am Neubau) aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF).

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 09.09.2019.

Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

4.11 Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

Standorte für die Straßenbeleuchtung

4.12 Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Bergatreute behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.13

Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher

4.14 mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

Bodenschutz

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 bezgl. 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.

Zudem sind die Inhalte des § 9 LBO zu berücksichtigen und nicht bebaute Flächen zu begrünen.

Barrierefreies Bauen

4.15 Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

4.16 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 LBO.

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

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

Die Feuerwehr Bergatreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche

Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Plangenauigkeit

4.17 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 Bergatreute noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Lesbarkeit der Planzeichnung

4.18 Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

5 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 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) 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 Bergatreute den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 06.07.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.06.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.06.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.01.2020.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Pläne 1 bis 8 (Geschosse, Ansichten, Schnitte, Dachaufsicht sowie Entwässerung)) in der Fassung vom 23.01.2020 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe abbilden. Des Weiteren werden die Anzahl der Wohnungen und Stellplätze sowie die Lage der Wärmepumpe Bestandteil der Satzung. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 15.06.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 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 zu:

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" der Gemeinde Bergatreute und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bergatreute, den .....

.....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Bergatreute.

6.1 Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist die Absicht, die Umsetzung von
6.1.1.1 Wohnhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Zimmerei in der Sonnenbergstraße zu ermöglichen.

6.1.1.2 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße"
6.1.1.15 im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf
6.1.1.16 Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Bergatreute. Das Plangebiet befindet sich inmitten von bestehender Wohnbebauung. Im Norden grenzt
6.1.2.2 die "Sonnenbergstraße" an das Gebiet und im Süden der "Untere Sonnenberg".

6.1.2.3 Der Geltungsbereich überlagert zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sonnenberg". Im Süden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Riedäcker" und im Westen der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sonnenbergstraße 1. BA" an das Plangebiet an.

6.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 713 (Teilfläche), 721/3 und 722/8.
6.2.1.1

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die strukturreiche Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes geprägt.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine ehemalige Zimmerei, welche im Zuge der Neubaumaßnahmen bis auf das Untergeschoß abgerissen wird. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen hin fallend. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten und Westen sind unproblematisch, da die bereits vorhandene Zufahrt im Westen sowie ein Teil der Bestandsbebauung im Osten bestehen bleibt. Der Höhensprung
6.2.1.2 zu den südlich angrenzenden Grundstücken wird wie bereits in der bestehenden Bebauung über eine Stützkonstruktion realisiert.

6.2.1.3

6.2.2 Erfordernis der Planung

Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist die Absicht die Umsetzung von Wohnhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Zimmerei in der Sonnenbergstraße zu ermöglichen.
6.2.2.1 Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Deckung des Wohnbedarfs. Die Umsetzung des Vorhabens ist im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht realisierbar, da die darin getroffenen Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen. Zur Ermöglichung des Vorhabens soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan daher mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" überlagert werden. Die alternative Möglichkeit einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3.1 ### 6.2.3 Übergeordnete Planungen

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

– 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.

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:

– 2.3.2/Karte "Siedlung" — Ausweisung der Gemeinde Bergatreute als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

6.2.3.2

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.

6.2.3.3 Die Gemeinde Bergatreute ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand der 3. Änderung, Fassung vom 05.07.2010). Die überplante Fläche wird hierin als Wohnbaufläche dargestellt.

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

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

6.2.3.6

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohngebäuden zu schaffen und so dem Gebietscharakter gerecht zu werden.

6.2.4.2

6.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Auf dem bereits fast vollständig versiegelten Gelände der ehemaligen Zimmerei sollen nun an Stelle einer massiven Werkhalle und diversen Nebengebäuden drei Mehrfamilienhäuser mit benötigten Nebenanlagen entstehen. Dabei sollen Teile der Werkhalle und Nebenanlagen einer Nachnutzung zugeführt werden. Der hohe Versiegelungsgrad des Geländes wird grundsätzlich beibehalten und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden umzusetzen. Insgesamt kann man aber von einer Verbesserung der Wohnsituation ausgehen, da durch die Umsetzung als 3 Einzelgebäude die Bebauung eine deutliche Auflockerung erfährt. Des Weiteren werden durch die Dachbegrünung der Tiefgaragen zwischen den Hauptgebäuden "Grünflächen" geschaffen, die klimatisch sowie auch optisch ausgleichend wirken können. Ebenso wirkt sich die Dachbegrünung der Hauptgebäude positiv aus.

Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung.

6.2.4.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnen Sonnenbergstraße" 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.
- 6.2.4.5 die zulässige Grundfläche liegt bei 1.250 m² und folglich unter 20.000 m².
- 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.

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im 6.2.5.2 Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohnen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die zulässigen Grundflächen orientieren sich am Ausmaß der

geplanten Hauptgebäude unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten für Zufahrten und Wege. Somit kann das Bauvorhaben ermöglicht werden, ohne dass es aufgrund einer beliebigen Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit unter Umständen zu Fehlentwicklungen kommt. Durch die Planungen wird die für Wohngebiete zulässige GRZ von 0,4 bereits mit den geplanten Hauptgebäuden überschritten. Diese liegt bei ca. 0,59, ist aber niedriger als die derzeitigen Bestandgebäude (Abbundhalle mit Nebengebäuden) im Geltungsbereich, die im Zuge der Umsetzung in großen Teilen abgerissen wird. Die Überschreitung der GRZ ist jedoch zu vertreten, da es sich um eine Maßnahme der Innenverdichtung handelt, die dringend benötigten Wohnraum (weshalb eine Mehrfamilienhausbebauung angestrebt wurde) bei schonendem Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Trotz dieser Überschreitung erfährt die oberirdische Bebauung durch die Hauptgebäude eine Auflockerung (eine massive Abbundhalle wird durch drei getrennt stehende zweigeschossige Gebäude ersetzt). Des Weiteren soll laut Festsetzung die Dachfläche der Tiefgarage/Garage begrünt werden und für die Bewohner nutzbar sein (Spielplatz, Erholungsraum). Die Flächen zwischen den einzelnen Hauptgebäuden sind damit für die Menschen "erlebbar". Es findet somit eine Aufwertung und Auflockerung des Gebietes statt.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Hierbei ist anzumerken, dass es sich bei dem Großteil der Überschreitung um die zu großen Teilen unterirdisch befindliche Tiefgarage/Garage handelt. Für diese werden die bestehenden Grundmauern der Abbundhalle des ehemaligen Zimmereibetriebes einer neuen Nutzung zugeführt, welches dem Gedanken an eine nachhaltige Nutzung von Ressourcen entspricht. Es handelt sich also hierbei nicht um eine Neuversiegelung, sondern lediglich um eine Umnutzung bereits versiegelter Fläche. Die Dachflächen dieser sind zu begrünen und werden für die Bewohner nutzbar sein (Spielplatz, Erholungsraum), weshalb sie vom Betrachter später eher als Grünfläche wahrgenommen werden. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % bis zu einer GRZ von 0,80 ist für ein Vorhaben der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben außerdem alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,80. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung ge-

nannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit von 15%. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die Überschreitung der Grundfläche wird außerdem durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden werden. Zu diesen Umständen und Maßnahmen zählen u.a.: Orientierung der Höhenfestsetzung an der Nachbarbebauung; Auflockerung der Bebauung; hochwertige architektonische Gestaltung des Vorhabens; Nutzung der Tiefgaragen-Dachflächen zwischen den Gebäuden als "Grünfläche" (durch Begrünung) und "Spielplatz" als Erholungsraum für die Bewohner; extensive Dachbegrünung (und Zisterne) als Teil des Konzept zur Behandlung von Niederschlagswasser.

– Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgestimmtes Maß mit einem Puffer von 60 cm festgesetzt.

6.2.5.3

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur minimal hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein geringer Umsetzungsspielraum und gleichzeitig wird das räumlich-strukturelle Konzept verbindlich umgesetzt.

6.2.5.4

An der westlichen Grenze des Plangebietes wurde auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 724/1, 724/16 und dem überplanten Grundstück (Fl.Nr.721/3 und 722/8) bereits die vorhandene Bebauung beidseitig als Grenzbebauung ausgeführt. Diese ist auf dem Plangebiet für die Nachnutzung als Tiefgarage/Garage vorgesehenen. Um die Bebauung mit Grenzgaragen rechtlich zu sichern, wird in dem Bereich, wo aufgrund der bereits vorhandenen Grenzbebauung keine Eintragung in das Baulastenkataster möglich ist, eine abweichende Festsetzung für die "Umgrenzung von Flächen für Garagen/Tiefgaragen" mit Außerkraftsetzen der Abstandsflächen getroffen. Um dem Landesbaurecht zu entsprechen, wird für diese eine Ausführung als Brandwand (gem. § 7 LBOAVO zu §27 Abs. 4 LBO) festgesetzt.

Hierbei geht es darum, den Status quo für beide Anlieger dauerhaft rechtlich zu sichern. Damit sind auch für den Fall, dass auf den Nachbargrundstücken die Grenzbebauung abgebrochen werden sollte, Maßgaben zur Bebauung eindeutig getroffen.

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz
6.2.5.5 verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung der Gesamthöhe in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.5.6

6.2.6 Infrastruktur

Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil
6.2.6.1 sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.2

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das Vorhaben ist über die Einmündung in die "Sonnenbergstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Ortskern der Gemeinde Bergatreute mit der Linie 31 gegeben.

6.2.8.1 ### 6.2.8 Wasserwirtschaft

Die Gemeinde verfügt über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer. Eine Entwässerung wäre ohne weitere Maßnahmen möglich. Zur Verbesserung der Situation soll das Niederschlagswasser zunächst auf dem Grundstück zurückzuhalten (Dachbegrünung und Zisterne) und anschlie-
6.2.8.2 ßend gedrosselt dem öffentlichen Mischwasser-Kanal zugeleitet werden. Dadurch wird eine zusätzliche Entlastung der öffentlichen Kanalisation erreicht und ein Kapazitätspuffer für die Ableitung
6.2.8.3 bei Starkregenereignissen geschaffen.

Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

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

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt
7.1.1.1 (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung
7.1.2.1 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.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes von Bergatreute. Das Plangebiet befindet sich inmitten von bestehender Wohnbebauung. Im Norden grenzt
7.2.1.2 die "Sonnenbergstraße" und im Süden die Straße "Unterer Sonnenberg" an das Gebiet an.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem überplanten Areal handelt es sich um eine bereits fast vollständige versiegelte innerörtliche Fläche einer ehemaligen Zimmerei. Es können nur einzelne Gehölze und Grünflächen vorgefunden werden. Auf Grund der Nutzung und der Versiegelung kommt der Fläche jedoch nur eine geringe Bedeutung zu. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im August 2019 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 09.09.2019). Dabei fanden sich am Gebäude Nester von Hausrotschwanz und Bachstelze. Das Gebäude weist zudem Strukturen auf, welche potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Spuren oder Hinweise auf Fledermäuse oder andere geschützte Arten konnten jedoch nicht festgestellt werden. Die überplante Fläche liegt innerhalb des 500 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer

Standorte; vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung vorhandener Streuobst-Bestände.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Tobelbach und angrenzende Gehölze w Bergatreute", Nr. 1-8124-436-0122) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 175 m südwestlich des Geltungsbereiches. Weitere Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht in näherem Umfeld.

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nach den Angaben des
7.2.1.3 geotechnischen Gutachtens des Büro Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 28.01.2020) konnten im tieferen Untergrund Sand- und Mergelgesteine der Oberen Süßwassermolasse, die im Tertiär in einem Senkungstrog am Rand der sich
7.2.1.4 zum Hochgebirge entwickelnden Alpen ablagerten, vorgefunden werden. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Durch die menschliche Bautätigkeit kam es an manchen Stellen zu Auffüllungen des ursprünglichen Bodenprofils. Da die Böden im Geltungsbereich bis auf wenige Ausnahmen fast vollständig versiegelt sind, können die Böden bereits jetzt ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Genauere Angaben zum Boden sind dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

Auf Grund der Vorprägung des Geländes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten (z.B. Holzschutzmittel) im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund wurde vom Büro Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH ein Altlast- und abfalltechnisches Gutachten (Fassung vom 27.01.2020) erstellt. Dieses kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass keine nennenswerten Bodenkontaminationen im Plangebiet vorliegen, dass weitere Schritte erforderlich machen würden. Genauere Angaben sind dem Altlasten- und abfalltechnischen Gutachten zu ent-
7.2.1.5 nehmen.

Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen im Plangebiet bereits an. Das Niederschlagswasser kann auf Grund der bestehenden Versiegelung bereits nur sehr eingeschränkt versickern. Nach den Angaben des geotechnischen Gutachten
7.2.1.6 des Büro Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH (Fassung vom 28.01.2020) ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers auf Grund der geringen Durchlässigkeit der Moränenböden ohnehin nicht möglich.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der bestehenden Versiegelung und der innerörtlichen Lagen kann im Plangebiet keine Kaltluft entstehen. Zudem kommt es durch die Versiegelung und die bestehenden Gebäude zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Die wenigen Gehölze produzieren geringen Mengen an Frischluft, was jedoch keine maßgebliche Relevanz für das Gebiet hat.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches, kommt dem Schutzgut bereits jetzt schon keine Bedeutung zu.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.1.7 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der neuen Baukörper kommt es zu keinen nennenswerten Änderungen für das Schutzgut. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Ausweisung von Wohnbebauung in diesem Bereich der Anteil an Grünflächen erhöht wird (Dachbegrünung auf den Tiefgaragen). So kann sich die Anzahl an differenzierten Lebensräumen erhöhen, welche dennoch stark anthropogen geprägt sein werden. Durch den Abriss des Gebäudes entfallen nachgewiesene Brutstätten von Bachstelze und Hausrotschwanz. Es sind daher Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Der Verlust an Quartieren ist durch geeignete Vogelnist- und Fledermauskästen zu kompensieren (s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 09.09.2019).

7.2.2.1

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop sowie weitere Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das Schutzgut kommt es durch die Planung zu keiner nennenswerten Veränderung. Auch im Planungsfall kann der Boden seine Funktionen nicht erfüllen, da im Untergrund im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Tiefgarage angedacht ist und ein großer Teil der verbleibenden Flächen für Zufahrten, Stellplätze und (oberirdische) Garagen genutzt wird.

7.2.2.4

7.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das Schutzgut kommt es durch die Planung zu keiner nennenswerten Veränderung. Auch im Planungsfall wird die Versickerungsleistung nicht erhöht, da weiterhin der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt sein wird. Um das Niederschlagswasser zukünftig besser zurückhalten zu können, ist die Ausbildung einer Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine Rückhaltung in einer Zisterne vorgesehen. Durch die Pufferung des Niederschlagswassers wird nicht nur eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in Mischwasserkanal ermöglicht, es soll gleichzeitig ressourcenschonend zur Pflege der Begrünung der Tiefgaragen genutzt werden.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Es ist davon auszugehen, dass sich die Bestandssituation durch die Planung nicht wesentlich verändern wird. Die Dachbegrünung wird eine ausgleichende Wirkung in Bezug auf das Kleinklima haben. Zudem könnte durch die Einbringung von Gehölzen, z.B. in Pflanzkübeln auf den

begrünten Tiefgaragen, eine Erhöhung der Frischluftproduktion erreicht werden. Die Sträucher hätten auch eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Beeinträchtigungen bleiben durch die Planung weiterhin bestehen. Auf Grund der innerörtlichen Lage hat die Planung ohnehin keine nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.1 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-
7.2.3.2 phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.3 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

7.2.3.4 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen
7.2.3.5 hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grund-
7.2.3.7 wassers ausgeschlossen.

7.2.3.8 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

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

Auf die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege wird bewusst verzichtet, da das Gebiet bereits jetzt fast vollständig versiegelt ist und gemäß dem vorliegenden Bodengutachten der Untergrund nicht versickerungsfähig ist.

Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1

8.1.1.1

Hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes ist insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgeblich. So sind die dargestellten Dachformen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Flachdach einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) verbindlich. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben und ist bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

8.1.1.2

Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

8.1.2 Stellplätze und Garagen

8.1.2.1

Als Anzahl der Stellplätze pro Wohnung werden 2 vorgeschrieben. Hinsichtlich der Anzahl der gesamten Stellplätze für Bewohner und Besucher ist insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgeblich. So sind die dargestellten Stellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich. Der 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. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung durch Verkehrsflächen gelegt. 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.

Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

9.1

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.1.1

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.1

Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.2.2

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1

Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2

Erschließungsrelevante Daten

9.2.1.1

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.2

Fläche des Geltungsbereiches: 0,23 ha

Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen "Wohnen"	0,21	91,3 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,01	4,3 %
private Verkehrsfläche	0,01	4,4 %

9.2.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz

Wasserversorgung durch den Anschluss an den Zweckwasserverband Wasserversorgung Bergatreute – Roßberg

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

9.2.2.1

9.2.2.2 Stromversorgung durch den Anschluss an die Leitungen der NetzeBW AG, Biberach

9.2.2.3 Gasversorgung durch die Thüga AG, Bad Waldsee

9.2.2.4 Müllentsorgung durch die Fa. Veolia, beauftragt durch den Landkreis Ravensburg

9.2.2.5

9.2.2.6 **Zusätzliche Informationen**

9.3 9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.03.2020) 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 02.03.2020 enthalten):

- Änderung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Garagen/Tiefgaragen" im Planteil
- Aufnahme einer weiteren Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Garagen/Tiefgaragen"
- Ergänzung der Festsetzung "Dachbegrünung" um den Begriff "Wege"
- Entfall der örtlichen Bauvorschrift zu "Dachformen"
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift "Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken" auf 2 pro Wohnung
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in folgenden Punkten:
  - Anzahl der Wohnungen auf 18 reduziert
  - Anzahl der Stellplätze und Garagen auf 38 plus 2 Besucherparkplätze
  - Klarstellung der Begrifflichkeit "Dachbegrünung" durch Verwendung der Begriffe "Dachbegrünung Hauptgebäude" und "Begrünung Tiefgaragendach"
  - Änderung der Lage der Wärmepumpe im Technikraum

- Änderung der Tiefgaragen im südöstlichen Teil
- zusätzliche Angaben

— Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung zu:
  - Planungsrechtliche Vorschriften
  - Wasserwirtschaft
  - Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

— Ergänzungen der Abarbeitung der Umweltbelange zum
  - Schutzgut Boden, Geologie und Fläche
  - Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft

— redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.06.2020) 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 06.07.2020 enthalten):

— Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Garagen/Tiefgaragen"

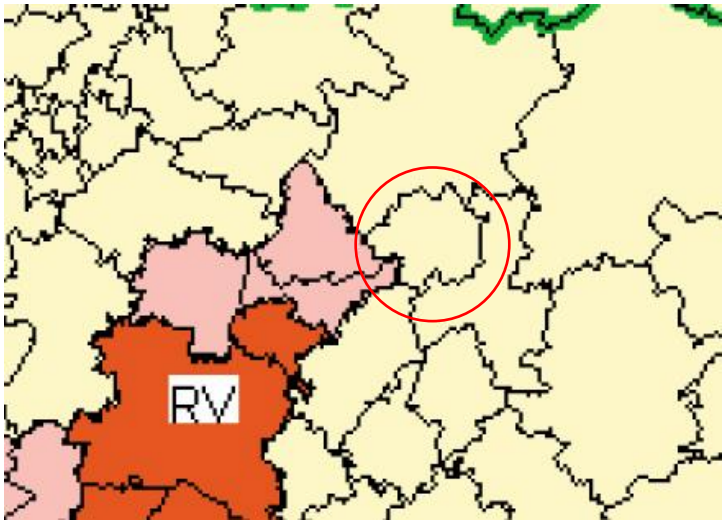
— Redaktionelle Ergänzung der Satzung §2 (Klammer im 2. Absatz, Satz 1, "Pläne 1 bis 8")

— Redaktionelle Ergänzung des Planzeichens "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" (Nr. 15.3. PlanZV) im Plan

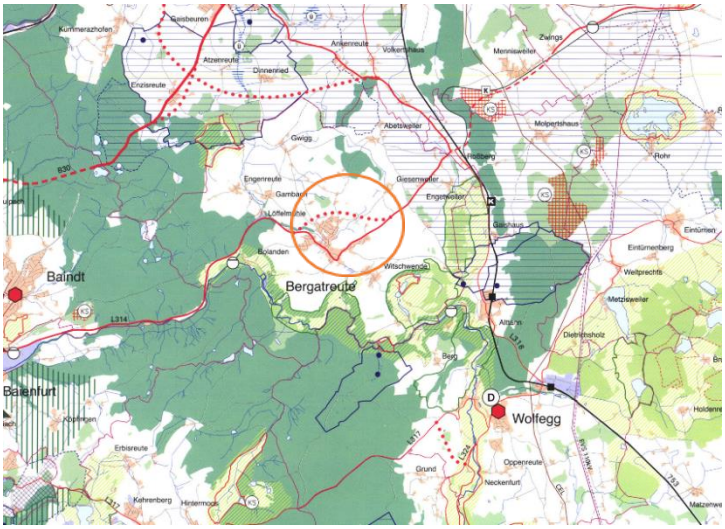
— Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

— redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, "Raumnutzungskarte"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche

Blick von Osten auf die Werkhalle der Zimmerei (Obergeschoss wird abgerissen)

Blick von Nordosten auf die Einfahrt und benachbarte Bebauung

Blick von Norden auf Werkhalle und angrenzende Bebauung

Blick entlang der Sonnenbergstraße

Blick vom "Unteren Sonnenberg"

Blick auf den Schuppen (wird durch VEP überplant) vom "Unteren Sonnenberg"

Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.09.2019. Der Beschluss wurde am 04.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

12.1 Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

12.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) 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 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 04.10.2020.)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 23.09.2019; Entwurfsfassung vom 09.09.2019; Bekanntmachung am 27.09.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 06.03.2020 (Billigungsbeschluss vom 27.04.2020; Bekanntmachung am 30.04.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

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).

12.3 Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.09.2019 (Entwurfsfassung vom 09.09.2019; Billigungsbeschluss vom 23.09.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 06.03.2020 (Billigungsbeschluss vom 27.04.2020; Anschreiben vom 04.05.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

12.4 Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 15.06.2020.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" in der Fassung vom 15.06.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 06.07.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

12.5 Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen Sonnenbergstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind
12.6 damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bergatreute, den ....
(H. Schäfer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	09.09.2019
Plan geändert am:	06.03.2020
Plan geändert am:	15.06.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordinator	Dipl.-Biologe R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda
Landschaftsplanung	B. Eng. M. Heumos
Immissionsschutz	M.Sc. M. Wachten
Artenschutz	M. Sc. M. Tonn

Verfasser:

..... Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) J. Lagoda)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.