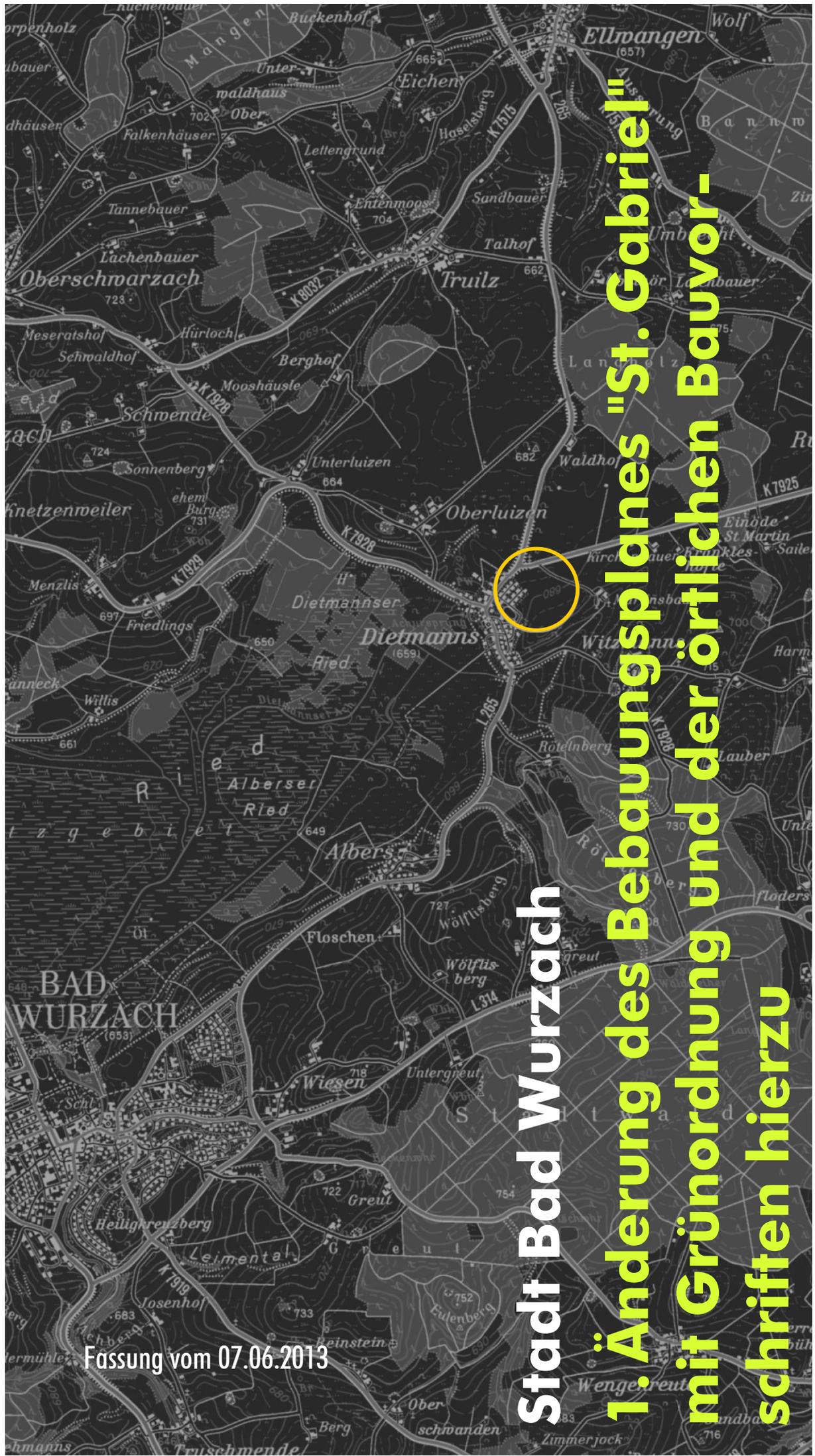


Stadt Bad Wurzach

1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|--|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung | 4 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO der 1. Änderung | 5 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung zur Flurkarte mit Stand vom 21.02.2013 | 6 |
| 5 | Satzung | 7 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 9 |
| 7 | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 13 |
| 8 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 16 |
| 9 | Begründung – Sonstiges | 17 |
| 10 | Begründung – Bilddokumentation | 19 |
| 11 | Verfahrensvermerke | 20 |

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 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 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

2.1 Bereich der 1. Änderung

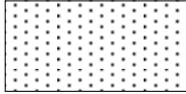
Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung (Planfassung vom 15.11.2004, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 18.03.2005).

Die Inhalte des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

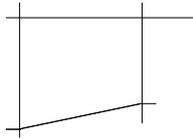
- 3.1 Bereich der 1. Änderung** Der Bereich der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung (Planfassung vom 15.11.2004, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 18.03.2005).
- Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "St. Gabriel" mit Grünordnung sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "St. Gabriel" mit Grünordnung beziehen, werden durch die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.
- (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3.2 Dächer: Form** Satteldach, versetztes Satteldach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig).
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablone)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung der 1. Änderung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung der 1. Änderung (siehe Planzeichnung)

4.3

78/7

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4 **Photovoltaikanlagen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wassergebundener Insekten sollten bei der Installation von Photovoltaikanlagen ausschließlich Photovoltaik-Elemente mit einer möglichst geringen Reflektion von polarisiertem Licht verwendet werden. Nach Stand der Technik sind 8 % (je Solarglasseite ca. 4 %) Reflektion möglich. Dies kann z.B. erreicht werden, wenn PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Die Installation einer Photovoltaikanlage kann einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts darstellen. In Bezug auf Eingriffe, die keiner behördlichen Zulassung oder Anzeige nach anderen Rechtsvorschriften bedürfen, wird auf § 17 Abs. 3 BNatSchG verwiesen. Demnach ist eine Genehmigung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde erforderlich.

4.5 **Plangenaugigkeit**

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 Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Bad Wurzach noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 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 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach die 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu und dessen zeichnerischem Teil vom 15.11.2004 (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 18.03.2005).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.06.2013 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Planfassung vom 15.11.2004, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 18.03.2005). Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom 07.06.2013 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein. Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte.

§ 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.

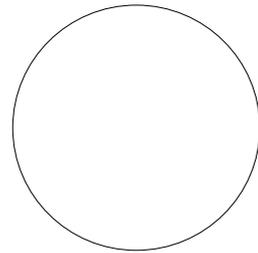
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Form und Neigung der Dächer nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Wurzach, den

.....
(Hr. Bürkle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Mit der vorliegenden Änderung werden einzelne Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung an die heutigen Wohnanforderungen angepasst. Diese sind die Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung und Dachform.
- 6.1.1.2 Die Erfordernisse der Bauherrschaft haben sich in den vergangenen Jahren gewandelt, die technischen Anforderungen entwickelten sich weiter. Um in diesem Gebiet zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen sind einzelne Festsetzungen zu ändern.
- 6.1.1.3 Da es sich vorliegend um einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt wurden keine alternativen Standorte betrachtet.
- 6.1.1.4 Die Festsetzungen zu Höhenlage werden auf ein zeitgemäßes Maß angehoben.
- 6.1.1.5 Die örtlichen Bauvorschriften zur Neigung der Dächer und Dachform werden entsprechend den Erfordernissen zeitgemäßer Bauformen weiter gefasst.
- 6.1.1.6 Weitere Inhalte sind von der Änderung nicht betroffen.
- 6.1.1.7 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.8 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 6.1.2.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu am nordöstlichen Ortsrand von Dietmannsried. Von der Änderung soll neben der künftigen Bauherrschaft auch die Bauherrschaft des bereits umgesetzten ersten Bauabschnittes profitieren.

6.1.2.2 Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich nach der aktuellen Flurkarte mit Stand vom 21.02.2013 folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 78/6; 78/7; 78/8; 78/9 (Teilfläche); 98/48; 98/49; 98/50; 98/51; 98/52; 98/53; 98/54; 98/55; 98/56; 98/57; 98/58; 98/59.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die im Bereich des ersten Bauabschnittes bereits erstellten Wohngebäude und die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen. Entlang des Grindbühlweges sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze und Retentionsbecken bereits angelegt. Es sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist leicht nach Süden bis Südosten ansteigend.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die in diesem Plan getroffenen Höhenfestsetzungen sowie die Dachformen und die Dachneigung des Satteldaches entsprechen nicht mehr den Anforderungen der heutigen Bauherrschaft. Insbesondere die technischen Erfordernisse zur Energieeffizienz machen eine Anhebung der getroffenen Höhenfestsetzungen erforderlich. Neben dem Satteldach ist zwischenzeitlich auch das Walmdach als zeitgemäß und für das Ortsbild angemessen anzusehen. Der Gemeinde erwächst hierdurch ein Erfordernis zum planerischen Handeln.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

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

6.2.3.2 Die Stadt Bad Wurzach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellt. Da durch die Bebauungsplanänderung keine Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden, stimmen die Festsetzungen weiterhin mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Inhalte so zu verändern, dass künftig zeitgemäße, insbesondere energieeffiziente Bauformen möglich sind.
- 6.2.4.2 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 6.2.4.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu entspricht dieser weiter den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich weiterhin abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.4 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 liegt bei rund 12.950 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.
- 6.2.4.5 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, da dieses für einen Teil des überplanten Bereiches bereits angewandt worden ist. Durch diese 1. Änderung erfolgt lediglich eine Anpassung des Festsetzungskonzeptes in einzelnen Punkten.

6.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "St. Gabriel" mit Grünordnung wurden Höhenlagen für Wand- und Gebäudehöhen sowie Dachformen und mögliche Dachneigungen festgesetzt, die den heutigen Anforderungen der Bauherrschaft und den technischen Anforderung an energieeffizientes Bauen nicht mehr entsprechen. Die Wandhöhe (WH) wurde mit maximal 3,80 m, die Gebäudehöhe (GH) mit maximal 8,00 m Höhe festgesetzt. Beide beziehen sich auf die ebenfalls festgesetzte Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

6.3.2 Inhalt der Änderung

6.3.2.1 Als zeitgemäß werden Wand- und Gebäudehöhen angesehen, die trotz erhöhter Anforderungen an die Dach- und Fassadendämmung noch ein gut nutzbares Dachgeschoß ermöglichen. Aus diesem Grund werden für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Wandhöhen (WH) auf 5,25 m und die Gebäudehöhen (GH) auf 8,25 m angehoben.

6.3.2.2 Weitere Änderungen am Festsetzungskonzept werden nicht vorgenommen.

6.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.4.1 Das Plangebiet ist bereits ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält bereits alle zusätzlich erforderlichen verkehrlichen Erschließungsflächen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren
gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Vor acht Jahren wurde am nordöstlichen Rand der Ortschaft Dietmanns das Baugebiet "St. Gabriel" ausgewiesen. In einem ersten Bauabschnitt wurden zunächst elf Bauplätze beidseitig des vom Grindbühlweg abzweigenden St. Michael-Weges erschlossen. Diese sind in der Zwischenzeit zum Großteil mit Wohnhäusern bebaut. Auch die erste von zwei im Baugebiet geplanten Versickerungsmulden ist an der neuen Zufahrt im Südwesten bereits umgesetzt. Die noch nicht bebauten Flächen des geplanten Baugebiets schließen im Südwesten an vorhandene Wohnbebauung, im Nordwesten an die Kreisstraße 7925 (Ochsenhausener Straße), im Nordosten an einen landwirtschaftlichen Weg und im Osten an Wiesenflächen an. Sie werden derzeit noch als Intensivgrünland genutzt. Lediglich am Ende des St.-Margaretha-Weges wurde ebenfalls bereits ein Wohnhaus errichtet. Im Bereich der Versickerungsmulde wurden momentan noch junge Gehölze gepflanzt. Zudem stehen an der Ochsenhausener Straße drei Altbäume, die erhalten werden sollen. Insgesamt ist der Lebensraumwert der Flächen auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen bzw. zum Teil auch der baulichen Nutzung gering. Auf der anderen Seite des Ortsteils beginnt in rund 300 m Entfernung das Wurzacher Ried (Naturschutz-, Vogel- und FFH-Gebiet). Auf Grund der Nähe zu diesem Schutzgebiet kommt dem noch als Grünland genutzten Teil des Baugebiets sowie den umliegenden Wiesen auch eine Funktion als Nah-

ungshabitat für im Ried vorkommende, mobilere Tierarten zu. Die nächsten gemäß § 32 NatSchG BW kartierten Biotope liegen rund 200 m südöstlich ("Feldgehölz und Gebüsch östlich von Dietmanns" und "Feldgehölz zwischen Dietmanns und Martinsbauer").

- 7.2.1.2 Dietmanns liegt innerhalb des Altmoränenhügellandes, so dass im Plangebiet Moränensedimente der Riß-Eiszeit anstehen, aus denen sich überwiegend pseudovergleyte Parabraunerden-Braunerden bzw. pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt haben. Im Bereich der bereits bebauten Wohngrundstücke sowie der Versickerungsmulde sind die Böden bereits stark anthropogen; für die Anlage von Wohn- und Nebengebäuden sowie Zufahrten fand eine Bodenversiegelung statt, durch welche die Bodenfunktionen in den betroffenen Bereich vollständig verloren gingen. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.3 Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das nächste Gewässer ist die Dietmannser Ach im Wurzacher Ried. Der Bereich ist der hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen Kiese und Sande im Alpenvorland zuzuordnen. Diese stellen einen Grundwasserleiter dar. Der anstehende Boden ist in Bezug auf die Anlage entsprechender Einrichtungen ausreichend versickerungsfähig. Die Entwässerung der bereits bebauten Bereiche erfolgt im Trenn-System.
- 7.2.1.4 Aus klimatischer Sicht haben die noch als Grünland genutzten Bereiche des Baugebiets eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.
- 7.2.1.5 Das Plangebiet gehört aus naturräumlicher Sicht zu den Östlichen Riss-Aitrach-Platten. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand auf einer Höhe von etwa 676 m ü. NN und steigt im Bereich des ersten Bauabschnittes deutlich nach Osten hin an. Im übrigen Bereich besteht ein weniger deutliches Gefälle nach Norden. Von der Kreisstraße aus aber auch aus Richtung der freien Landschaft im Norden und Osten ist das Gebiet gut einsehbar, höhenmäßig jedoch nicht exponiert. Die angrenzende Ortsrandbebauung ist durch max. zweigeschoßige Wohnhäuser mit umliegenden, oft von Schnitthecken umgebenen Privatgärten charakterisiert.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie die Vorschriften zur Dachneigung und Dachform geändert. Da sich bei der Umsetzung des ersten Bauabschnittes gezeigt hat, dass die bisherigen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften zu diesen Punkten für die Bauherrschaft deutlich zu eng gefasst waren, soll parallel zur Erschließung des zweiten Bauabschnittes eine Anpassung dieser Punkte an die heutigen Erfordernisse stattfinden. An der Grundkonzeption des Baugebiets ändert sich hierdurch nichts. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, welche die maximal zulässige Versiegelung regeln, bleiben unverändert. Durch die Änderung sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen von Arten, Le-

bensräumen, Boden, Wasser oder Klima zu erwarten. Negative Auswirkungen der geänderten Gestaltungsvorschriften (v.a. Liberalisierung der Vorschriften für Dächer) auf das Orts- und Landschaftsbild können ausgeschlossen werden, da auch die geänderten Vorschriften eine Einbindung der neuen Gebäude in die umliegende dörfliche Bebauung gewährleisten.

- 7.2.2.2 Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, so dass bereits Baurecht besteht. Ein Eingriff, der einen Ausgleich erforderlich macht, findet hier folglich nicht statt. Das im bestehenden Bebauungsplan "St. Gabriel" dargestellte grünordnerische Konzept berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung bereits in ausreichender Weise. Dieses Konzept wird nicht geändert und gilt damit weiterhin fort. Entlang der Kreisstraße im Nordwesten ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der ergänzend zu den drei vorhandenen Bäumen weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Zusätzlich wird eine private Grünfläche entlang des nordöstlich liegenden Feldweges festgesetzt, die ebenfalls zu bepflanzen ist. Hierdurch wird eine ausreichende Ortsrandeingrünung gewährleistet.
- 7.2.2.3 Artenschutzrechtliche Verbots-Tatbestände im Sinne des §44 BNatSchG (z.B. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten streng geschützter Arten) sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Grund der Art der vorgenommenen Änderungen nicht zu erwarten. Es entsteht daher auch keine Ausgleichspflicht für besonders bzw. streng geschützte Arten.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Stand vor der Änderung

8.1.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "St. Gabriel" mit Grünordnung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden Vorschriften zu Dachformen und zur Dachneigung getroffen, die den heutigen Anforderungen der Bauherrschaft und den technischen Anforderung an energieeffizientes Bauen nicht mehr entsprechen. Die Dachneigung war mit einer Spanne von 30 bis 40° sehr eng gefasst. Als Dachformen waren Satteldächer sowie versetzte Satteldächer zulässig.

8.1.2 Inhalt der Änderung

8.1.2.1 Um zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen werden als Dachform zusätzlich Walmdächer zugelassen. Diese weiteren geneigten Dachformen sind zwischenzeitlich als zeitgemäß und für das Ortsbild angemessen anzusehen.

8.1.2.2 Ein weiteres Spektrum der Dachneigungen ermöglicht eine kompakte und energieeffiziente Nutzung des Obergeschosses. Um dem örtlichen Charakter zu entsprechen wird das Spektrum der möglichen Dachneigungen jedoch nicht soweit geöffnet, dass auch Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer möglich wären, da der Eindruck des geneigten Daches gewahrt werden soll. Das Spektrum der möglichen Dachneigungen für Satteldächer und versetzte Satteldächer wird auf 24 bis 42° erweitert. Als zulässige Dachneigung für Walmdächer wird eine Spanne von 12 bis 32° festgesetzt.

8.1.2.3 Weitere Änderungen am Konzept der örtlichen Bauvorschriften werden nicht vorgenommen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,3 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kanalsystem der Stadt Bad Wurzach

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung der Stadt Bad Wurzach

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Alco Süd

9.2.2.7 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen und die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzten Flächen reichen für die Erschließung aus.

9.3 Zusätzliche Informationen**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 07.06.2013) 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 öffentli-

chen Sitzung des Gemeinderates vom 24.06.2013 enthalten):

- Aufnahme eines Hinweises zu Photovoltaikanlagen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden auf den noch unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes.



Blick von Südosten über das Plangebiet auf die Bebauung des "St. Gabriel-Weges".



Blick von Westen auf ein bereits errichtetes Gebäude mit steilem Satteldach im Bereich des ersten Bauabschnittes im Süden des Plangebietes.



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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 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 bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

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

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.

Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplan "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Wurzach, den

.....
 (Hr. Bürkle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "St. Gabriel" mit Grünordnung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Wurzach, den

.....

(Hr. Bürkle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.03.2013

geänderte Fassung vom: 25.03.2013

Plan geändert am: 07.06.2013

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.