

Gemeinde Vogt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Propain Bicycles im  
Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (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 10
4	Hinweise und Zeichenerklärung 11
5	Satzung 17
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 19
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 27
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 33
9	Begründung – Sonstiges 34
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 36
11	Begründung – Bilddokumentation 37
12	Verfahrensvermerke 38

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

- 2 **Planungsrechtliche Festsetzungen (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)**
- 
- 2.1 **Sportartikel** "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 Lagerung und Montage von Sportgeräten.  
Zulässig sind:  
— Lagerflächen,  
— Verlade- und Versandbereich,  
— Werkstatt mit Montageflächen,  
— Büroräume,  
— Verkauf/Showroom, die Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 250 m<sup>2</sup> nicht übersteigen,  
— Sanitäre Anlagen (WC/Umkleiden),  
— Aufenthaltsbereiche mit Küchenzeile und  
— Empfangsbereich  
Der Einsatz von Fest- oder Flüssigbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig.
- 2.2 GR .... m<sup>2</sup> **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 40 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von

0,90 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten,
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO.

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

## 2.4 Z ....

### **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße**

(§ 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 Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

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

Die Einhaltung einer evtl. 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)

## 2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte GH ü. N.N. nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die

max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.8



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche)

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

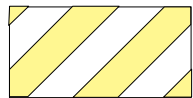
2.9

**Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche** zugunsten der Allgemeinheit.

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

2.11



**Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung von Verkehrsflächen

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

2.12



Schmutzwasser

**Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasser-Kanal

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Regenwasser

**Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.15 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen zu versickern. Die Rückhaltung des Regenwassers kann bei ausreichender Substratstärke über eine begrünte Dachfläche geschehen. Das Niederschlagswasser kann bei ausreichender Kapazität auch in die Versickerungsmulden westlich des Plangebietes eingeleitet werden. Alternativ ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Retention auch eine Einleitung in das nördlich gelegene "Blödenbächle" möglich.

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)

## 2.16 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass ein Abstrahlen in Richtung des Naturdenkmals ausgeschlossen werden kann.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten. Die Maßnahmen bzw. Vorschriften gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.17 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.18 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte 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  
Stiel-Eiche  
Sommer-Linde  
Berg-Ulme

Populus tremula  
Quercus robur  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Sal-Weide  
Fahl-Weide  
Vogelbeere

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Salix caprea  
Salix rubens  
Sorbus aucuparia

### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingrifflicher Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Fahl-Weide  
Schlehe  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Gewöhnliche Traubenkirsche  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Ohr-Weide  
Grau-Weide  
Purpur-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Salix rubens  
Prunus spinosa  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus padus subsp. padus  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Salix aurita  
Salix cinerea  
Salix purpurea  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt

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

### 3

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

---

#### 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt

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

#### 3.2

##### **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 3.3

##### **Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

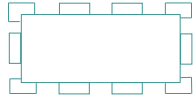
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1



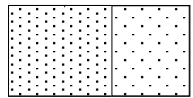
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes der Gemeinde Vogt "Vogt-Ost Erweiterung" (siehe Planzeichnung)

4.2



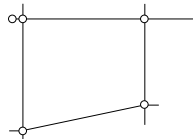
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tennisportanlage" der Gemeinde Vogt (siehe Planzeichnung)

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

719/5

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

4.6



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.7

### Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. 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.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

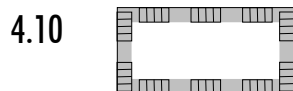
#### 4.8 Artenschutz

Die Gehölze im Plangebiet müssen gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gerodet werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

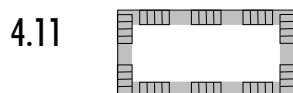
Zum Umgang der außerhalb des Plangebietes nachgewiesenen, besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) sind mindestens drei Totholzhaufen nördlich des Plangebietes umzusetzen. Diese sind in einem Mindestabstand von 3 m zum Eingriff und mit einem Durchmesser von jeweils 3-4 m umzusetzen.

#### 4.9 Biotop- und Naturdenkmalschutz

Gem. § 28 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 30 BNatSchG darf die Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes (siehe Planzeichnung) nicht zerstören oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Sofern bei der Entwässerung des Plangebietes eine Ableitung von Regenwasser in das Blödenbächle notwendig sein sollte, ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturdenkmales eine Einleitung nur nach vorheriger Retention und einer dem Stand der Technik entsprechenden Filterung durch eine belebte Bodenzone zulässig.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG "Flachmoor westlich Moos" (Biotop-Nr. 1-8224-436-0201), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal im Sinne des § 28 BNatSchG "Flachmoor Moos" (Schutzgebiets-Nr. 84360780201), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

#### 4.12 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.13 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); 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.

#### 4.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

#### **4.16 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 Gemeinde Vogt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.17 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Geltungsbereich).



Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 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 Vogt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 15.07.2020 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.07.2020.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.07.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Übersichtsplan, Grundriss EG, Grundriss OG/Längsschnitt und Ansichten/Querschnitt und Baubeschreibung vom 08.08.2019) in der Fassung vom 18.07.2019.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 18.07.2019 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) und die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden. 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 den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 06.07.2020 beigelegt, ohne dessen 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 und zu Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

### §4 In-Kraft-Treten

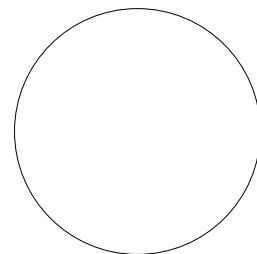
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" der Gemeinde Vogt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" im Wege der Berichtigung angepasst.

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten der Gemeinde Vogt im Orts-Teil Moos. Das dort bereits bestehende Gewerbegebiet schließt direkt an den Tennisplatz an, der aktuell nicht mehr in dieser Form für den Tennissport benötigt wird und daher mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgenutzt werden soll. Das Plangebiet entspricht den vier zentral gelegenen Tennisplätzen und der Zufahrt dazu. Es werden lediglich die Flächen überplant, die zur Realisierung des Vorhabens notwendig sind. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Grünfläche, welche nicht überplant wird. Der im Norden befindliche fünfte Tennisplatz mit dem angrenzenden Naturdenkmal und Gewässer "Blödenbächle" werden ebenfalls nicht überplant. Die östlich bestehende Tennishalle wird ebenfalls nicht Teil des Geltungsbereiches.
- 6.1.2.2 Im westlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vogt Ost Erweiterung", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.
- 6.1.2.3 Im Geltungsbereich ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tennissportanlage" rechtskräftig. Diese setzt im jetzigen Geltungsbereich das "Sondergebiet Tennissportanlage" fest, in welchem lediglich Tennisplätze zulässig sind .
- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 719/5 (Teilfläche) und 719/9 (Teilfläche), Gemarkung Vogt.

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich vier aktuell bestehende Tennisplätze. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die beiden südlichen Tennisplätze sind ca. 0,40 m höherliegend als die beiden nördlichen Tennisplätze.

### 6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles – ehemalige Tennisplätze" ist erforderlich, um einem ortsansässigen Sportartikelhersteller gewerbliche Bauflächen zur

Verfügung zu stellen. Das Unternehmen "Propain Bicycles" ist aktuell in Vogt auf einer Fläche direkt westlich des Plangebiets ansässig. Am Ort werden Bauteile für Fahrräder gelagert und von Hand montiert, die fertigen Räder werden schließlich von dort aus versandt. Ebenfalls befinden sich die Büros des Unternehmens dort. Im Rahmen der betrieblichen Entwicklung möchte das Unternehmen seine Kapazitäten verbessern, wozu eine größere Grundfläche notwendig ist.

- 6.2.2.2 Direkt östlich des aktuellen Standorts befinden sich nicht mehr als solche benötigte Tennisplätze, welche eine nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit darstellen. Östlich der Tennisplätze wiederum ist durch die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tennisportanlage" ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt, sodass sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung nun zwischen zwei Gewerbegebieten befindet.
- 6.2.2.3 Das aktuell geplante Bauvorhaben beinhaltet die Errichtung eines modernen Gewerbegebäudes mit niedrigem Energieverbrauch, Flächen zur Montage von Sportartikeln, Räume zur Verwaltung und Pausenraum, Empfangs/Showroom- und Verkaufsflächen, die Möglichkeit zum Lager von Verbrauchsmaterial und zum Versand von fertigen Produkten. Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden, die in etwa gleich groß sind.
- 6.2.2.4 Der dort rechtsverbindliche Bebauungsplan "Tennisportanlage" verhindert durch die Festsetzung eines Sondergebiets zum Tennissport und diverser örtlicher Bauvorschriften jedoch die Errichtung eines modernen Gewerbegebäudes. Die Gemeinde ist durch die Vorschriften des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen angehalten. Zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist zudem ein Standort vor Ort erforderlich. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.
  - 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
  - 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden

überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

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

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

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

6.2.3.4 Zur Zeit der Planaufstellung hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben die Auslegung des Entwurfs des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Zudem entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz 2.6.0 G (3) "Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind."

- 6.2.3.5 Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Grünflächen dargestellt.
- 6.2.3.6 Die Gemeinde verfügt zur Zeit der Planaufstellung noch über keinen Landschaftsplan.
- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.8 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 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die angrenzenden Schutzgebiete hingewiesen.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch Ausweisung einer gewerblich nutzbare Baufläche (Festsetzung "Sportartikel") für ein ortsansässiges Unternehmen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde Vogt zu erhalten und zu stärken.
- 6.2.4.3 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 6.2.4.4 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. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" 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 unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

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

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 Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. 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 Umkehrschluss nicht zulässig.

6.2.5.2 Im Geltungsbereich soll ein modernes und umweltfreundliches Bauvorhaben realisiert werden. Belastungen für Klima und Natur sollen möglichst gering gehalten werden. Auf den für die Bebauung vorgesehen Flächen ist daher der Einsatz von Fest- oder Flüssigbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). 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. Als Festsetzungs-Alternative zu einer einzelnen Grundflächenzahl wäre auch entweder die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl oder die Festsetzung einer Geschosflächenzahl möglich. Da die zulässige Grundfläche koordiniert mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewählt wurde und es sich nur um ein einziges Grundstück handelt, erscheint die Festsetzung eines auf die Größe des Grundstücks bezogenen Maßes aber als ungeschickt. Mit der vorliegenden zulässigen Grundfläche ist für jeden sofort ersichtlich, welche Fläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.
- Die Festsetzung von Überschreitungsmöglichkeiten ist notwendig, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die das Grundstück gut ausnutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bewusst passgenau gewählt, um Beeinträchtigungen der umliegenden Natur auszuschließen. Es werden also nur die Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen,

welche zu den Zielen der Planung beitragen. Als Resultat ist aber eine gute Ausnutzung des Grundstückes notwendig. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO allein reicht daher nicht aus. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Müllstationen, Fahrradstellplätze etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Auch die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO ist daher für die Erlangung der Planungsziele hinderlich. 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. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. 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).

- Als Obergrenze für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ein Wert von 0,90 festgesetzt. Dieser ist höher als der Wert der BauNVO, aber an dieser Stelle notwendig, um eine gute Ausnutzbarkeit des Geltungsbereiches zu ermöglichen. Aus dem Geltungsbereich wurden alle umliegenden Grünflächen herausgehalten, die den Umstand der hohen Grundflächenzahl ausgleichen. Im Westen und Süden besteht das Gewerbegebiet "Vogt-Ost", wodurch die Umgebung durch gewerbliche Bauten vorgeprägt ist. Die jetzt hinzukommende Bebauung stellt nur einen Bruchteil der vorhandenen Gewerbeflächen dar. Nördlich der "Schachenstraße" besteht der Bebauungsplan "Vogt-Ost Erweiterung", der z.B. Grundstücke mit einer Größe von 4300 m<sup>2</sup> bei einer GRZ von 0,80 vorsieht, wo also Baukörper entstehen könnten, die größer sind als die komplette für die Bebauung vorgesehene Fläche "Sportartikel" im vorliegenden Plan. Südlich der "Schachenstraße" besteht ein Gewerbegebäude mit einer Fläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Das Baugebiet ist also bereits durch entsprechende Baukörper geprägt. Nördlich an den Geltungsbereich schließen sich Frei- und Grünflächen an, wodurch auch weiterhin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in Geltungsbereich nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die gewählte Festsetzung eben ausgeschlossen.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Hierbei orientiert sich die Festsetzung an den umliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Vogt Ost" und "Vogt Ost Erweiterung"
- 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. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

## **6.2.6 Infrastruktur und Verkehr**

- 6.2.6.1 Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht im Bereich der südlichen Erschließungsstraße erfolgt zur Sicherung der Erschließung.
- 6.2.6.2 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind über die Einmündung in die "Schachenstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße L325 besteht eine Anbindung an die Autobahnauffahrt zur A 96.
- 6.2.6.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Schützenweg" im Bereich der Ortsmitte gegeben. Von dort sind unter anderem Linien nach Ravensburg und Wangen verfügbar.
- 6.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 6.2.6.5 Die "Schachenstraße" kann auch als Fahrrad- und Fußweg genutzt werden.

## **6.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 6.2.7.1 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

## **6.2.8 Wasserwirtschaft**

- 6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.3 Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des

Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Regenwasser-Versickerungsbereichen wird ein Teil des noch anfallenden Regenwassers bereits vor Ort (in den Grundstücken) gereinigt und versickert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird gesammelt und den Rückhaltebecken zugeführt. Dort finden neben einer Rückhaltung eine Reinigung und eine weitere Versickerung statt. Lediglich der noch verbleibende Teil an Oberflächenwasser wird an das Gewässer weitergeleitet.

6.2.8.4 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

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

## **6.2.9 Geologie**

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

6.2.9.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

**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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" 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 Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt. Es grenzt im Osten an das bestehende Gebäude des Unternehmens "Propain Bicycles GmbH" an. Im Norden wird das Plangebiet durch einen ungenutzten Tennisplatz begrenzt. Dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland/Acker). Im Westen besteht gewerbliche Nutzung. Südlich des Plangebietes sind einzelne Wohnhäuser vorhanden, südlich davon liegt die "Schachenstraße". Jenseits der genannten Straße bestehen weitere gewerbliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Flächen (Grünland).

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt gelegene Tennissportanlage, bestehend aus vier Tennisplätzen und den randlichen Bereichen. Gehölze kommen nur sehr vereinzelt im Bereich der bestehenden Parkplätze südöstlich der Tennisplätze vor.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen des Büros Sieber mehrmals begangen. Hierbei konnte im Bereich des Plangebietes ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) nachgewiesen werden.

Nördlich in etwa 50 m Entfernung zur überplanten Fläche befinden sich im Bereich eines Flachmoores Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes feuchter Standorte.

#### 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt nördlich in etwa 40 m Entfernung ("Flachmoor westlich Moos" (Biotop-Nr. 1-8224-436-0201)). Dieses liegt nahezu vollständig innerhalb des ausgewiesenen Naturdenkmales "Flachmoor Moos" (Schutzgebiets-Nr. 84360780201). Ca. 90 m südöstlich steht eine als Naturdenkmal geschützte "Sommerlinde in Moos" (Schutzgebiets-Nr. 84360782706). Darüber hinaus liegen in größerer Entfernung weitere geschützte Biotope. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224311), welches zu einem Großteil auch als Naturschutzgebiet "Neuhauser Moos-Mollenweiher" (Schutzgebiets-Nr. 4.149) geschützt ist, liegt südlich des Vorhabengebietes in ca. 810 m Entfernung.

#### 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Würm-Moränensediment. Der Untergrund des Plangebietes ist von glazialen Sedimenten geprägt. Aus dem anstehenden tonig-lehmigen Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten mittlerer Fruchtbarkeit entwickelt. Durch die vorhandene Nutzung sind die Böden größtenteils versiegelt und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Nach der Bodenkarte BK 50 und der geologischen Karte GK 50 sind voraussichtlich mehr als 50% der Fläche im Untergrund "mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten" bzw. "Niedermoor".

#### 7.2.1.5 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. Durch die vorhandene Nutzung fallen derzeit bereits Abwässer im Plangebiet an. Durch die Versiegelung fließt das Niederschlagswasser oberflächlich ab. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

#### 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine als Tennissportanlage genutzte und größtenteils versiegelte Fläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt. Im Bereich der bestehenden Parkplätze kommen vereinzelte Gehölze vor. Aus Sicht der Kalt- und Frischluftproduktion kommt dem Plangebiet daher keine bedeutende Rolle zu. Die umliegende Bebauung im östlichen, südlichen und westlichen Bereich ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Durch die Kleingewerbeflächen und Verkehrswege in der Umgebung des Plangebietes kommt es zumindest im geringen Umfang zu einer Schadstoffanreicherung in der Luft.

#### 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Das Plangebiet ist nicht exponiert und durch die umliegende Bebauung ist die Einsehbarkeit in das Plangebiet aus Norden, Osten und Süden stark eingeschränkt. Lediglich in nordwestliche Richtung bestehen gute Sichtbeziehungen. Auf Grund der sportlichen Nutzung im Plangebiet kommt diesem aus Sicht der Erholungseignung eine gewisse Rolle zu. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

### 7.2.2 Auswirkungen der Planung

#### 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde das Plangebiet durch einen Biologen des Büros Sieber begangen. Im Bereich des Plangebietes besteht ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*), welches bei Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden sollte. Durch die Anlage von Totholzhaufen im Umfeld des Eingriffsgebietes kann der Lebensraum der Art aufgewertet werden. Die im Bereich der bestehenden Parkplätze vereinzelt vorkommenden Gehölze werden voraussichtlich gefällt. Durch die Festsetzung von zu pflanzenden Gehölzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes gesorgt. Da das Plangebiet am östlichen Ortsrand der Gemeinde Vogt liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

#### 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Durch die Festsetzung zu zugelassen Heizungstypen kann sowohl eine Beeinträchtigung durch Ausstoß von Stickoxiden des nördlich gelegenen geschützten Biotopes bzw. Naturdenkmales als auch

des südlich gelegenen FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Zu den weiteren in größerer Entfernung gelegenen geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz keine funktionalen Beziehungen anzunehmen.

#### 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Da das Plangebiet durch die aktuelle Nutzung nahezu vollständig versiegelt ist, kommt es durch das Vorhaben zu keiner weiteren Versiegelung und damit auch zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Nach der Bodenkarte BK 50 und der geologischen Karte GK 50 sind voraussichtlich mehr als 50% der Fläche im Untergrund "mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten" bzw. "Niedermoor". Torfe, Mudden und Beckensedimente sind wenig tragfähig, stellen einen schwierigen Baugrund dar und können zu erheblichem Mehraufwand bei Planung und Bau beitragen. Niedermoorböden können erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen, was zu Einschränkungen in der Verwertung führen kann. Dies ist bei der Planung der Eingriffe in den Untergrund bzw. bei der Planung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Boden zu beachten. Aus diesem Grund sollte möglichst frühzeitig die Qualität des anfallenden Bodenmaterials festgestellt und seine fachgerechte Verwertung geplant werden.

#### 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Da es sich im Bestand um eine bereits versiegelte Fläche handelt, kommt es zu keiner Neuversiegelung von unbeeinträchtigten Böden und somit zu keinen Änderungen hinsichtlich der Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser. Die Grundwasserneubildungsrate bleibt unverändert. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und durch Anschluss an das Trennkanalsystem der Gemeinde Vogt abgeleitet.

#### 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung der im Bereich der bestehenden Parkplätze vorhandenen Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ergeben sich hinsichtlich dieser Ökosystemdienstleistungen keine Veränderungen. Durch die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene gewerbliche Nutzung und der Straße kommt es im Rahmen des Vorhabens zu keiner wesentlichen Belastung der Luftqualität durch Schadstoffe. Das geplante Gebäude soll mit emissionsfreier Gebäudetechnik ausgestattet werden, was aus Sicht des Klimaschutzes grundsätzlich positiv zu bewerten ist.

#### 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die bestehende Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Vorhabengebiet aus Sicht des Landschaftsbildes bereits vorbelastet. Da das Plangebiet nicht exponiert liegt und lediglich aus nordwestlicher Richtung gut einsehbar ist, erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes

durch das geplante Vorhaben nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Umnutzung geht der Tennisplatz als Sportanlage für die Naherholung verloren. Da das Plangebiet keine weitere Bedeutung aus Sicht der Erholungseignung besitzt, ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Veränderungen.

### **7.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 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 neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.3 Damit die für die Bebauung vorgesehenen Flächen möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 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 hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.5 Um das Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) im Bereich des Plangebietes bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen, wird die Anlage von Totholzhaufen im Umfeld des Eingriffsgebietes empfohlen. Auf diese Weise kann der Lebensraum der Art aufgewertet werden.
- 7.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten bzw. zu verbessern.
- 7.2.3.7 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 Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird

von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- 7.2.3.10 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 7.2.3.11 Die gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.



**8.1 Örtliche Bauvorschriften****8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

8.1.1.1 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern 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 Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

**8.1.2 Werbeanlagen**

8.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

## 9.1 Umsetzung der Planung

### 9.1.1 Wesentliche Auswirkungen

9.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzliche Einrichtung zu versorgen.

### 9.1.2 Durchführungsvertrag

9.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Das gesamte Vorhaben ist bis in spätestens 31.12.2025 zu realisieren.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,42 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Sportartikel"	0,33	78,7 %
Private Verkehrsflächen	0,09	21,3 %

### 9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trennkanalsystem der Gemeinde Vogt

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach Wasserversorgung, Neukirch

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 9.2.3 Planänderungen

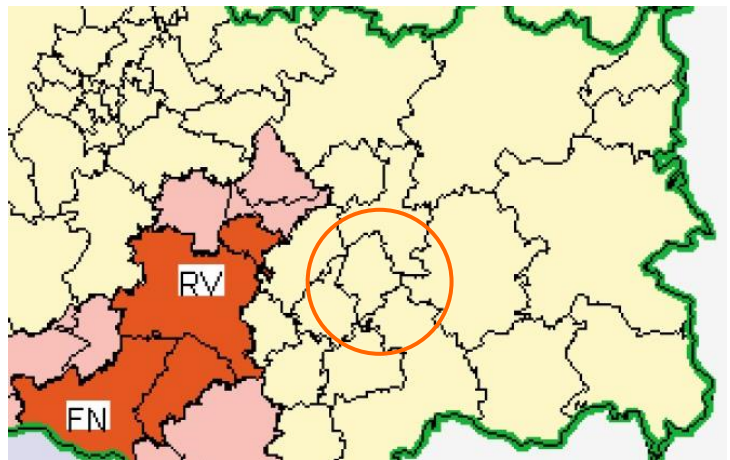
9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 11.12.2019 enthalten):

- Aufnahme einer Obergrenze für den Verkaufsraum
- Aufnahme einer Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche
- Umformulierung und Aktualisierung der Rechtsgrundlagen bei der Festsetzung zur privaten Verkehrsfläche
- Änderung der Festsetzung "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes"
- Aktualisierung der Vorschrift für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Ergänzung der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Ergänzung der Festsetzungen zu beleuchteten Werbeanlagen
- Änderung des Hinweises zum Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.07.2020) 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 15.07.2020 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zum Biotop- und Naturdenkmalschutz unter dem Punkt 4.9

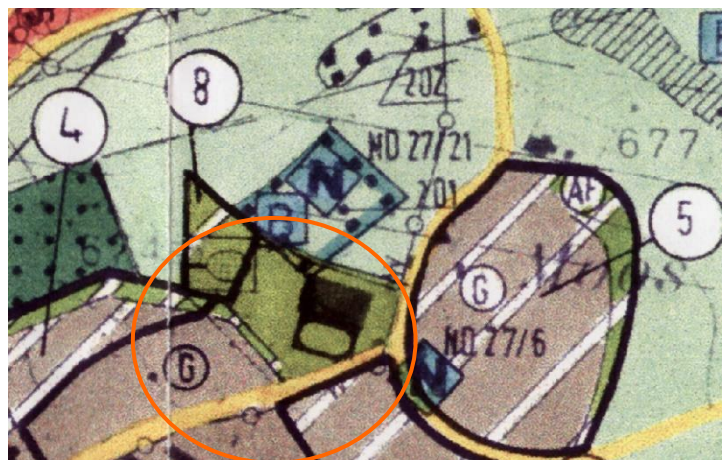
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Darstellung als Doppelkleinzentrum Vogt-Wolfegg



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünfläche "Sport"



Blick von Westen auf den nördlichsten Tennisplatz, im Hintergrund ist der fünfte Tennisplatz schon aufgrund der Überwucherung nicht mehr zu erkennen, dieser befindet sich nicht im Plangebiet



Blick von Westen auf die anderen drei Tennisplätze, gut erkennbar der Höhenversatz im Bereich der Sitzbänke, links hinten die Tennishalle



Blick von Norden auf die Tennishalle, im Vordergrund die Flächen des Naturdenkmal "Flachmoor Moos" (Nr. 84360780201)





**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.09.2019. Der Beschluss wurde am 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 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 26.09.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.10.2019 bis 08.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 11.09.2019; Entwurfsfassung vom 03.09.2019; Bekanntmachung am 26.09.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 30.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 11.12.2019; Bekanntmachung am 10.06.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

### 12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 15.07.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.09.2019 (Entwurfassung vom 03.09.2019; Billigungsbeschluss vom 11.09.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung vom 30.11.2019 (Billigungsbeschluss vom 11.12.2019; Anschreiben vom 08.06.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

### 12.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.07.2020 über die Entwurfassung vom 06.07.2020.

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

### 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 06.07.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.07.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)

## 12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Vogt/Wolfegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Propain Bicycles im Bereich Tennisplätze" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Vogt, den .....

.....  
(Peter Smigoc, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 03.09.2019  
Plan geändert am: 30.11.2019  
Plan geändert am: 06.07.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Projektkoordination	Andreas Brockof
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Stephan Böhm

Verfasser:

.....  
(i.A. David McLaren)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".