



Hinweis: Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Laurenbühl II" (Fassung vom 08.05.1973, in Kraft getreten am 12.06.1974) werden durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die 4. Änderung ist daher in Kombination mit der Grundfassung zu

Stadt Aulendorf

4. Änderung des Bebauungsplanes
"Laurenbühl II"

Entwurf

Fassung 16.05.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Satzung 5
4	Begründung – Städtebaulicher Teil 7
5	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 9
6	Begründung – Sonstiges 11
7	Verfahrensvermerke 12

- | | | |
|------------|--|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 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 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) |

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

- 2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3. (siehe Planzeichnung Ziffer 1.11 (4))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.2 Bereich der Änderung des Bebauungsplanes** Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Laurenbühl II" (Fassung vom 08.05.1973, in Kraft getreten am 12.06.1974) sowie aller Änderungen.
Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Laurenbühl II" sowie aller Änderungen werden durch diese 4. Änderung ergänzt. Der nunmehr anders lautende Inhalt der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ersetzt den bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalt zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vollständig.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Laurenbühl II" (Fassung vom 08.05.1973, in Kraft getreten am 12.06.1974) und aller Änderungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

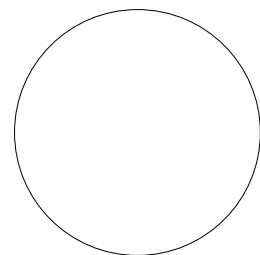
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.05.2024 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Laurenbühl II" (Fassung vom 08.05.1973, in Kraft getreten am 12.06.1974) sowie aller Änderungen. Der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 16.05.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 5 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" der Stadt Aulendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

4.1 Allgemeine Angaben**4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen**

4.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Aulendorf und umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Laurenbühl II".

4.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 798 (Teilfläche), 817/1, 817/3 (Teilfläche), 817/4, 817/5, 817/6, 817/7, 817/8, 817/9, 817/10, 817/11, 817/12, 817/13, 817/14, 817/15, 817/16, 817/17, 817/18, 817/19, 817/20, 817/21, 817/22, 817/23, 817/24, 817/25, 817/26, 817/27, 817/28, 817/29, 817/30, 817/31, 817/32, 817/33, 817/34, 817/35, 817/36, 817/37, 817/38, 817/39, 817/40, 817/41, 817/42, 817/43, 817/44, 817/45, 817/46, 817/47, 817/48, 817/49, 817/50, 817/51, 817/52, 817/53, 818/1 (Teilfläche), 818/2, 818/3, 819, 819/1, 819/4, 819/5, 819/8.

4.2 Erfordernis der Planung, Übergeordnete Planungen, Systematik der Planung**4.2.1 Erfordernis der Planung**

4.2.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten für Wohngebäude zur Deckung des Wohnbedarfs. Zur Zeit der Planaufstellung lagen der Stadt Aulendorf konkrete Anfragen zur Umsetzung von mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Mit der Erhöhung der Wohneinheiten ist es der Stadt möglich das Nachverdichtungspotenzial des Plangebiets optimal zu nutzen und die kurz- bis mittelfristige Nachfrage, vor allem nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen decken könnten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

4.2.2 Übergeordnete Planungen

4.2.2.1 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.

4.2.2.2 Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Die Bebauungsplanänderung konkretisiert diese Vorgaben weiterhin durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 4.2.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 4.2.2.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

4.2.3 Systematik der Planung

- 4.2.3.1 Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" 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 wird nicht geändert und liegt deshalb 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.

- 4.2.3.2 Der redaktionelle Aufbau der 4. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 4.2.3.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Die Änderung wird auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der nur als analoge nicht-koordinierte Grundlage vorliegt, erarbeitet. Eine CAD-Bearbeitung ist somit nicht möglich. Auf der Planzeichnung wurden alle Planänderungen redaktionell aufgelistet.

4.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

4.3.1 Stand vor der Änderung

- 4.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

4.3.2 Inhalt der Änderung

- 4.3.2.1 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf drei erhöht.

5.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**5.1.1 Umweltprüfung**

5.1.1.1 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

5.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

5.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**5.2.1 Bestandsaufnahme**

5.2.1.1 Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Aulendorf. Das gesamte Gebiet ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist ein Großteil bereits versiegelt und kann daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr dienen. Einzig in den begleitenden Gartenflächen mit einigen Gehölzstrukturen können insbesondere Ubiquisten, Kulturfolger sowie insbesondere siedlungstypische Vogelarten weiterhin vorkommen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind die Funktionen der Böden bereits stark eingeschränkt oder nicht mehr möglich. Zudem ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers eingeschränkt. Infolge der bestehenden Bebauung kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer erhöhten Wärmebildung bzw. -abstrahlung. Auch ist durch die Bebauung eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

5.2.2 Auswirkungen der Planung

5.2.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet. Auswirkungen oder Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter sind daher nicht gegeben, da im Vergleich zur bestehenden, ohnehin schon möglichen Bebauung, keine weiteren Versiegelungen

zulässig gemacht werden. Aufgrund der Entfernungen der Biotope und Schutzgebiete, sind diese ebenfalls nicht von der Änderung betroffen.

Begründung – Sonstiges

5.3 Umsetzung der Planung

5.3.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

5.3.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

5.3.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

5.3.2 Wesentliche Auswirkungen

5.3.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Umfangs der vorgenommenen Änderungen nicht erkennbar.

5.4 Erschließungsrelevante Daten

5.4.1 Kennwerte

5.4.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,54 ha

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

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

6.2 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 Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

6.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

6.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den

.....

(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.05.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Hannah Igel

Landschaftsplanung

Kim Salinas

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Hannah Igel)

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