

X[!à^! * ÁÄÉÄ } á^! ~ } *

Gemeinde: **Berg**

Name: **Vorberg I**

| BP/VBP | örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.1996 | Änderungen u. Erweiterungen | Satzungsbeschluss | In Kraft getreten |
|--------|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| BP | - | | 06.04.1966 | 27.06.1966 |
| BP | ja | 1. Änderung | 20.07.2005 | 04.08.2005 |

| | |
|--|---|
| LANDKREIS | RAVENSBURG |
| GEMEINDE | BERG |
| <p>LAGEPLAN (DECKBLATT) ZUR TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "VORBERG I"</p> | |
| GEFERTIGT: | FRIEDENSTRASSE 2, 88212 RAVENSBURG, TEL. TEL. 0751/85-4310 FAX 85-4305 pl@landkreis-ravensburg.de |
| LANDRATSAMT RAVENSBURG KREISPLANUNGSAMT | |
| RAVENSBURG, DEN 20. 07. 2005 | |
| ANERKANNT: | |
| BERG, DEN 20. JULI 2005 | |
|  |  |
| | NORDEN M 1:500 |



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(nachrichtlich übernommen)



Wald

Topographische Karte

Teilaufhebung des Bebauungsplanes der Gemeinde Berg "Vorberg I" - Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Der seitherige Bebauungsplan "Vorberg I" aus dem Jahre 1965 wurde als sog. Baulinienplan zur Bestandssicherung von Wohnhäusern mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gefertigt. Innerhalb der Baulinien war nur eine Bebauung westlich und östlich der Buchenlandstraße möglich. Für die im Westen der Planungsfläche eingetragenen unbebaubaren Freiflächen wurden im Zuge von Befreiungen vor etlichen Jahren Baugenehmigungen erteilt. Die im Osten der Planungsfläche ausgewiesenen unbebaubaren Freiflächen werden teilweise von der festgesetzten Straßenabstandsfläche zur L 291 überdeckt.

Der Antrag zur Bebauung der westlichen Freiflächen wurde vor ca. 10 Jahren gestellt. Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat versucht, über eine Bebauungsplanänderung eine Bebaubarkeit dieser Freiflächen herzustellen. Dieses Vorhaben scheiterte an dem Bestreben, für die einzelnen Grundstücke öffentliche Erschließungen herzustellen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll nun erreicht werden, dass eine Bebauung dieser Freiflächen möglich wird, sofern die Erschließung der Grundstücke durch die Bauwilligen nachgewiesen wird.

Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes soll für die seither nicht bebaubaren Flächen Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Künftige Rechtslage

Das bebaute Plangebiet wird durch die Aufhebung der Vorschriften des Bebauungsplanes zum nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Auch bei der Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB sind die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zu prüfen. Hier besonders im Hinblick auf den Lärmschutz. Die Vorbelastung durch die bestehende L 291 ist maßgeblich. Es erfolgt in jedem Fall eine Einzelprüfung und es werden entsprechende Auflagen gemacht. Das bedeutet, dass massive Maßnahmen zum Schutz von Verkehrslärm im Rahmen der Erweiterung der einzelnen Wohnhäuser nur analog nach DIN 18005 für eine sachgerechte Beurteilung anzuwenden sind.

Umweltbericht

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

| 1 | Merkmale der Vorgaben | Potential und Gefährdungsrisiko |
|-----|--|--|
| 1.1 | Größe des Vorhabens | ca. 1,48 ha |
| 1.2 | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft | Möglichkeit zur erweiterten bauliche Nutzung nach § 34 BauGB |

| | | |
|-----|---|---|
| 1.3 | Abfallerzeugung | Im Rahmen der bestehenden Hausmüllentsorgung |
| 1.4 | Umweltverschmutzung und Belästigungen | Gering |
| 1.5 | Unfallrisiko | Gering |
| 2. | Standort der Vorhaben | |
| 2.1 | Bestehende Nutzung des Gebietes | Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie zugehörigen Freiflächen und Erschließungsbereichen |
| 2.2 | Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden Natur und Landschaft des Gebietes (Bewertung der Schutzgüter) | Durch erweiterte bauliche Nutzung geringe Beeinträchtigungen wie erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser, Bodenversiegelung und Überbauung, kein wesentlicher Verlust von Biotoppotential |
| 2.3 | Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von bestehenden Schutzflächen | Belastung ist nicht zu erwarten, keine Flächen mit Schutzstatus vorhanden |
| 3. | Merkmale möglicher Auswirkungen | |
| 3.1 | Ausmaß der Auswirkungen | Geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Vegetation / Fauna, Landschaftsbild, Boden (Umnutzung, Überbauung, Versiegelung) Wasser und Oberflächenwasser (Neubildung, Abflusssituation) |
| 3.2 | Grenzüberschreitende Auswirkungen | Keine |
| 3.3 | Schwere und Komplexität der Auswirkungen | Unerhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser |
| 3.4 | Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen | Gering |
| 3.5 | Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen | Mögliche bauliche Veränderungen sind auf Dauer möglich. Ein Rückbau ist unwahrscheinlich. |

Zusammenfassung

Aus den vorangegangenen Bewertungen der Auswirkungen der Planmaßnahmen ist ersichtlich, dass durch die möglich werden Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.