

GEMEINDE AMTZELL

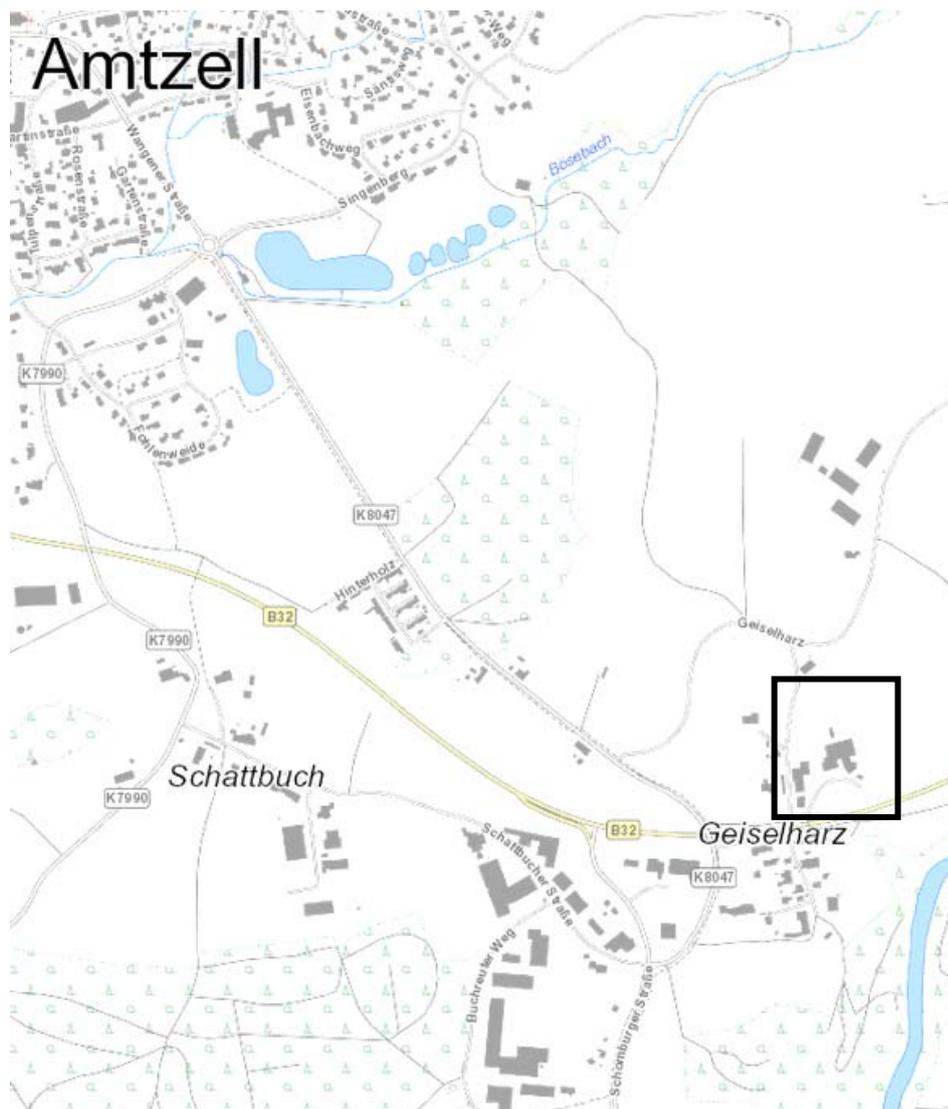
BEBAUUNGSPLAN „WEILER GEISELHARZ“, 1. TEILÄNDERUNG und örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan



27.11.2017
Entwurf

GEMEINDE AMTZELL

Bebauungsplan „Weiler-Geiselharz“, 1. Teiländerung und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen im Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Bodenordnung

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Weiler-Geiselharz“, 1. Teiländerung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Amtzell für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. v. 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO**

Zulässig sind Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1-5, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- - Wohngebäude
- - Geschäfts- und Bürogebäude,
- - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- - sonstige Gewerbebetriebe,
- - Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind gem. § 1(5) BauNVO die in § 6(2) genannten

- Tankstellen und Vergnügsstätten.

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die in § 6(3) genannten Vergnügsstätten.

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

- a) Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Es wird gemessen von Oberkante Gelände (höchster Punkt) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung eventueller Widerkehre oder Zwerchgiebel.
- b) Bei Pultdächern ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die höhere Wand um 2 m zulässig.
- c) Bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), müssen eine Wandhöhe von max. 3,5 m über Gelände einhalten. Es wird gemessen von Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

-
2. **Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**
Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).
 3. **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**
Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
 4. **Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO**
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.
 5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze § 12 und § 14 BauNVO**
Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 6. **Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB**
Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan.
 7. **Führung von Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB**
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten (Lr) zu belastenden Flächen festgesetzt.
Lr (A) - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
(Tobelbach-Verdolung und Regenwasserableitung).
Lr (V) - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 8. **Flächen für die Wasserwirtschaft §9(1) 16 BauGB**
Innerhalb der Fläche ist ein naturnahes Stillgewässer mit Uferrandzone anzulegen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
 9. **Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 15, 18, 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a und 25b sowie § 9(1a) BauGB**
Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine Bebauung (Gebäude, Stellplätze etc.) nicht zulässig.
 - 10.1 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeingußung und der Regenwasserableitung und sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten.
 - 10.2 Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen (Artenlisten siehe Hinweise). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Standort für straßenbegleitende Bäume ist variabel. Die Erhaltung vorhandener Bäume wird angerechnet.
 - 10.3 Erhaltung von Bäumen
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (siehe Hinweise) zu ersetzen.

10.4 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind unter Einbeziehung des Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenlisten siehe Hinweise).

10.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Entwicklungsziel (Streuobstwiese) naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

Auf Flst.Nr. 226/1 werden im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ca. 6020 qm Ersatzflächen für Ausgleichsflächen des Bebauungsplans 'Weiler-Geiselharz' festgesetzt.

Siehe auch Hinweise Nr. 8.

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Stämme gerodeter Obstbäume sind in die Ausgleichsfläche einzubringen.
- In der Ausgleichsfläche sind 5 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen.
- In der Ausgleichsfläche sind 5 Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen

10.7 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist dem öffentlichen Regenwasserkanal (im Bereich der Verdolung des Tobelbachs zuzuführen). Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

10.8 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

(z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).

HINWEISE**1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Es wird ebenfalls auf den Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ hingewiesen (siehe unter www.Landkreis-Ravensburg.de/Bodenschutz). Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Biozidanwendung etc. sind nicht zulässig.

Die Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Einleitung in ein Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist mit dem Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung fachlich nachzuweisen.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollen aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Baugrund

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

5. Belange der Landwirtschaft / Geruchsmissionen

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

6. Nutzung der Sonnenenergie / Außenbeleuchtung / Schutz gegen Vogelschlag

a) Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen

gen zu mindern, sollten deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

b) Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insekten dicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

7. Belange des Verkehrsrechts

Um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten und Einmündungen zu gewährleisten wird empfohlen, die straßennahen Einfriedungen niedriger als 80 cm zu halten.

8. Pflanzlisten / Pflegehinweise

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Nadelbäume, Zwerg und Formgehölze (z.B. Kugelhorn bzw. -robinie) und Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform - mindestens in der Pflanzgüte 2x verpflanzt - Stammumfang mind. 12-14 cm oder als Heister mind. 250-300 cm zu pflanzen. Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind Arten ausgeschlossen, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten. Durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Pflanzlisten

standortheimische Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Empfohlene Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Strauch-Weiden Asch-, Korb-, Salweide)	Salix spec. (z.B. Grauweide,
Wildrosen:	Rosa canina / R. rubiginosa

Hochstamm – Obstbaumarten

(Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)

Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

Bäume am Gewässerrand

Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher am Gewässerrand

Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Strauch-Weiden Asch-, Korb-, Salweide)	Salix spec. (z.B. Grauweide,

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Weiler Geiselharz“, 1. Teiländerung, Gemeinde Amtzell

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen / Anforderungen an Werbeanlagen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit. Behandelt. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind glänzende Materialien unzulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan

Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer.

Davon abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sowie für Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen sind aus gering reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Eine abweichende Farbgebung ist zulässig für begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

1.4 Dachaufbauten

- Gaupen sind nur bei Dachneigung von mind. 28 Grad zulässig.

- Pro Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig.

- Pro Dachseite ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig.

- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauf-
länge der zugehörigen Dachseite betragen.

- Der Mindestabstand der Gaupen zum Ortgang beträgt 1,5 m

- Der Mindestabstand der Gaupen untereinander beträgt 1,0 m.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen § 74(1) Nr. 3 LBO

2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen und Stützmauern einen Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

2.2 Mauern (Ausnahme Sockelmauern bis 0,8 m Höhe über Gelände) sowie Stacheldraht als Einfriedung sind unzulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

3. Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74(1) Nr. 2 LBO

- Die Höhe der Werbeanlagen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 5 m über dem Bestandsgelände nicht überschreiten; außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die zulässige Höhe von Werbeanlagen begrenzt auf 3,0 m über dem Bestandsgelände.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Beleuchtete Attika- oder Gesimsbänder sowie Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Himmelsstrahler sind unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

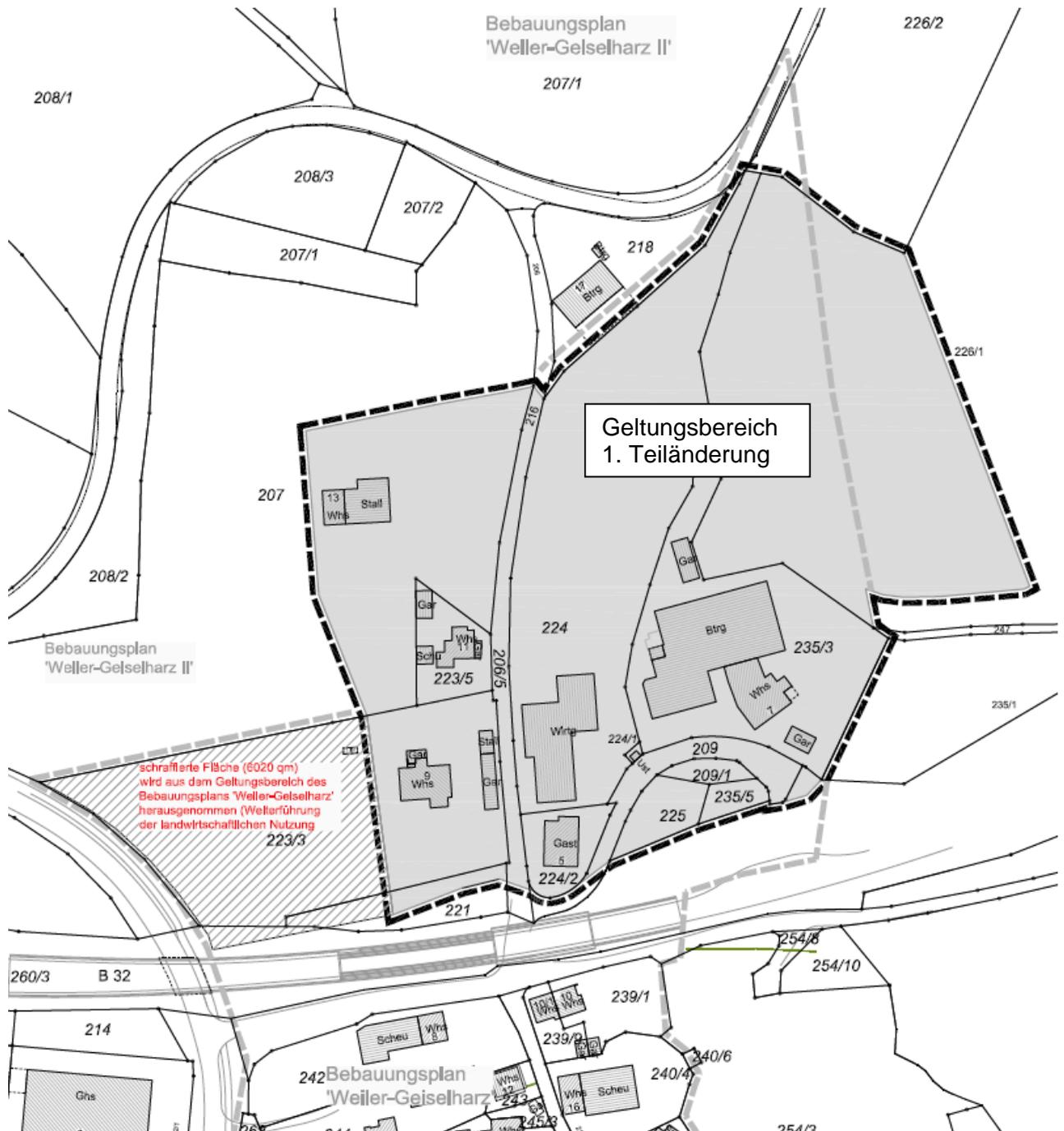
Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

BEGRÜNDUNG**1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südöstlich der Ortsmitte von Amtzell und umfasst den nordöstlichen Teil der Ortslage Geiselharz. Der Bereich der 1. Teiländerung umfasst die Flurstücke Nr. 209/1, 223/5, 224, 224/1, 224/2, 225, 235/3 und 235/5 sowie die Teilflurstücke Nr. 207, 209 und 216 (Straßen), 221, 223/3 und 226/1 der Gemarkung Amtzell. Die Fläche beträgt ca. 3,96 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



Das topografisch bewegte Gelände hat seinen Tiefpunkt im Südosten bei 555 m ü.NN. Es steigt nach Norden an. Der Hochpunkt liegt im Norden bei 570 m ü.NN. Das Gelände liegt am Fuße eines Drumlins.

Das Plangebiet wird im unbebauten Teil vorwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese, im Nordosten auch als Ackerfläche genutzt.

Südlich des Gebiets verläuft die B 32 in Tieflage. Der Trog ist im Bereich der Kreuzung mit der Straße ‚Geiselharz‘ auf einer Länge von ca. 80 m überdeckelt. Weiter südlich befinden sich die gemischt genutzten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz‘. Im Norden und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Diese befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Weiler-Geiselharz II.

Die bauliche Struktur des Weilers Geiselharz ist durch eine überwiegend 2-geschossige dörflich gemischte Bebauung geprägt. In den Randbereichen ist dies eine 1-2-geschossige Bebauung mit teilweise langgestreckten oder großvolumigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Gebäude- und Dachformen sind sehr unterschiedlich.

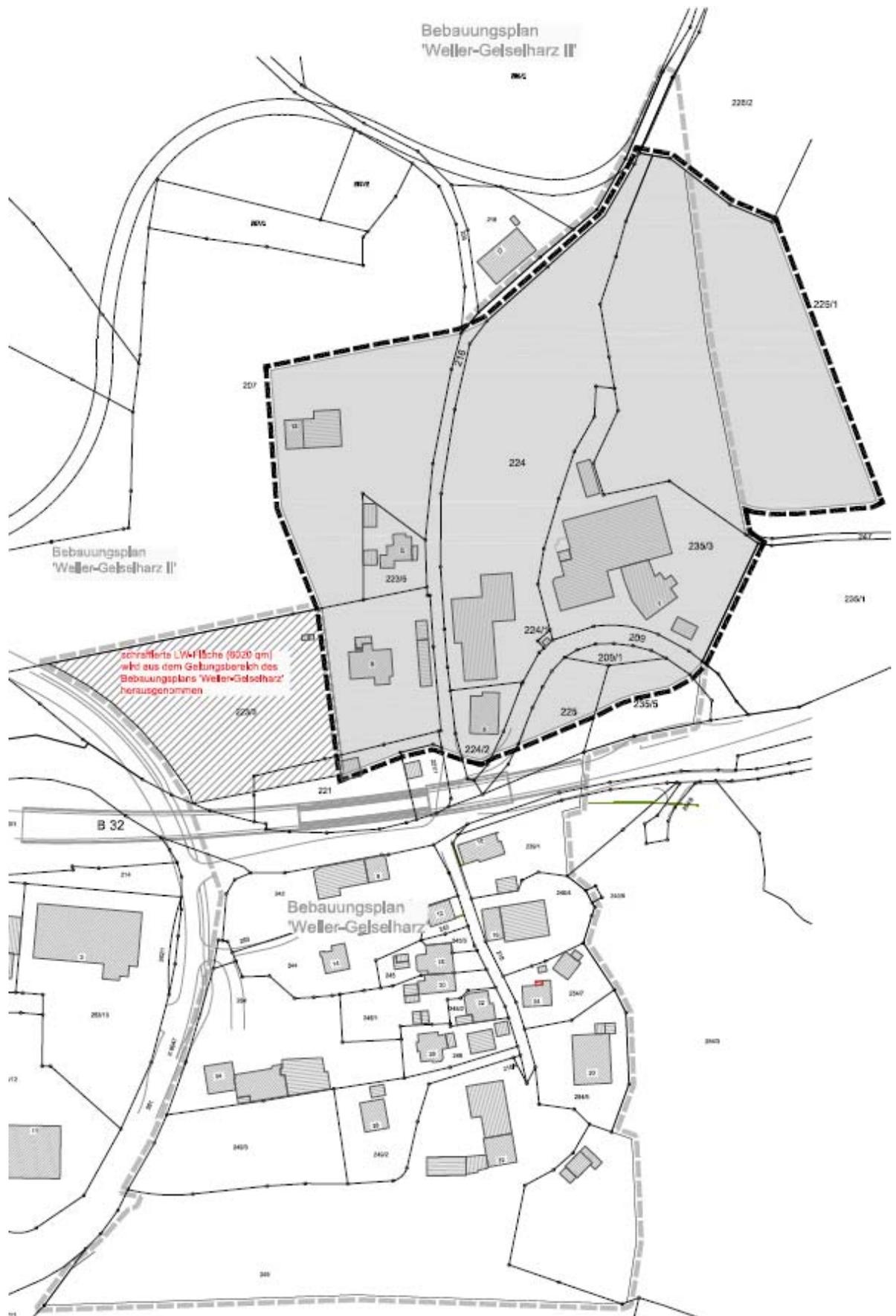


1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Der Bebauungsplan Weiler Geiselharz wurde nach mehrjähriger Planungszeit (2005-2011) im November 2017 als Satzung beschlossen. Zuvor war die Wirksamkeit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (2017), die wiederum die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (2015) abzuwarten hatte.

Für einen Teilbereich nördlich der B32 besteht inzwischen ein weiterer Änderungsbedarf, da die Festsetzungen von Dorfgebieten und dem darauf abgestimmten Maß der Nutzung nach Aufgabe der Landwirtschaft nicht mehr praktikabel sind. Westlich und nördlich des ehemaligen Käseerbetriebs sollen gemischte Nutzungen entwickelt werden. Zur Erhöhung der Flexibilität sollen Baufelder zusammengefasst werden. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet überschneidet sich weitgehend mit dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans ‚Weiler Geiselharz‘. Dieser wird im überplanten Teilbereich geändert. Die Plangebietsgrenze wird im Nordwesten an die Abgrenzung des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz II‘ angepasst. Weiterhin wird eine Fläche von 6020 qm (Teilflurstück 223/3, im folgenden Planschraffiert dargestellt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Weiler Geiselharz‘ herausgenommen. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Ein flächenmäßiger Ersatz für die in diesem Bereich bisher festgesetzte Streuobstwiese wird östlich der geplanten Bebauung im Bereich der Flurstücke 226/1 geschaffen.



Bebauungsplan Weiler Geiselharz (alte Abgrenzung graue Umrandung), 1. Teiländerung (grau hinterlegt) und das aus dem Geltungsbereich von Weiler –Geiselharz herausgenommene Teilflurstück 223/3 (Schraffur)

Die im Osten zusätzlich in das Plangebiet einbezogenen Außenbereichsflächen liegen innerhalb der Neuabgrenzung (2016) des Landschaftsschutzgebiets ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘ und werden als Ausgleichsflächen festgesetzt. Sie sichern die Eingrünung nach Osten und dienen als Ersatz für den Wegfall von bisher festgesetzten Ausgleichsflächen im im Westen des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz‘.

Mit Inkrafttreten der Änderungsplanung und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbe-
reich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer
Kraft. Für den nicht geänderten Teilbereich ‚Weiler Geiselharz‘ bleiben die bestehenden pla-
nungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erhalten. Für diese bereits über-
wiegend bebauten gemischt genutzten Flächen wird kein Planungsbedarf gesehen. Der nördlich
angrenzende Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz II‘ bleibt unangetastet.

Bisherige Planung



Der alte Bebauungsplan weist im überplanten Bereich als Art der Nutzung Dorfgebiete aus. Zur Anordnung der 1- bis 2-geschossigen, offenen Bebauung (teilweise nur Einzelhäuser) wurden Baufenster ausgewiesen. Die Wandhöhe ist bei den zweigeschossigen Gebäuden teilweise auf 5,5 m über Gelände begrenzt. Die Planung enthält weiterhin öffentliche Verkehrsflächen und grünordnerische Festsetzungen. Die dargestellte LSG-Abgrenzung wurde im Jahr 2015 neu gefasst.

Mit der Änderungsplanung werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Auf den Flurstücken 207 und 224 wurden die landwirtschaftlichen Hofstellen aufgegeben. Damit verliert der gesamte Bereich nördlich der Bundesstraße seine landwirtschaftliche Prägung. Die Planänderung soll eine gemischte genutzte bauliche Entwicklung unter Einbeziehung des ehemaligen Käsereibetriebs und des im Nordwesten bestehenden Holzverarbeitenden Betriebes ermöglichen.
- Planungsziel ist die dorfverträgliche Fortentwicklung vorhandener Siedlungsflächen. Die geplante Bebauung soll sich auch angesichts einer zurückgehenden landwirtschaftlichen Nutzung in die vorhandene Siedlungstextur und in das vorhandene Erschließungssystem einfügen. Neben Wohnnutzungen sind auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen über die Siedlungsfläche des Weilers verteilt und ortstypisch.
- Der Gewerbestandort auf dem Areal der ehemaligen Käserei soll gesichert werden.
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll im bisherigen Umfang erhalten bleiben. Es werden geringfügige Erhöhungen der festgesetzten Wandhöhen auf 6,5 m über Gelände für zweigeschossige Gebäude angestrebt. Die überbaubaren Flächen werden im Sinne einer Flexibilisierung zusammengefasst.
- Die Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen erweisen sich in der Genehmigungspraxis als kaum umsetzbar. Eine geringere Pflanzdichte wird auch in den festgesetzten Grünflächen angestrebt, ohne die ökologische Wertigkeit der Flächen zu verringern.
- Die verkehrliche Erschließung und die Niederschlagswasserentsorgung (modifiziertes System) bleiben wie im bisherigen Plan erhalten. Die Retention des Niederschlagswassers erfolgt auf den Privatgrundstücken. Für die Einleitung von Regenwasser in öffentliche Anlagen oder in den Vorfluter sind die erforderlichen Nachweise im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- Die Plangebietsgrenze im Nordwesten soll an den Bebauungsplan ‚Weiler Geiselharz II‘ und an veränderte Flurstücksgrenzen angepasst werden.
- Die südwestliche Ausgleichsfläche (6020 qm Streuobstwiese) hat sich inzwischen aus Gründen des landwirtschaftlichen Betriebsablaufs als nicht umsetzbar erwiesen. Die Fläche soll intensiv genutzt und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich steht eine Ersatzfläche östlich der geplanten Bebauung zur Verfügung. Die wegfallende Ausgleichsfläche wird gleichwertig im Änderungsumgriff ersetzt.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Teiländerung erstreckt sich über den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘. Dieser wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener

Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Mit der Änderung werden bereits ausgewiesene Bauflächen überplant. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

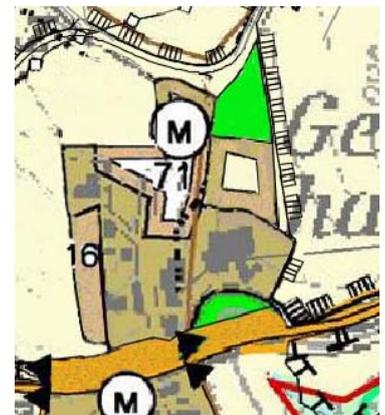
Im Bereich der Teiländerung sind ca. 24.200 qm Bauflächen enthalten. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 13.250 qm. Der Wert liegt unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Im Rahmen des Bebauungsplans Weiler-Geiselharz wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung und die Ausgleichskonzeption eingeflossen. Auch aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt. Die Planänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Durch die Planung entstehen nur geringe zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es werden umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung festgesetzt, die überwiegend aus dem alten Bebauungsplan stammen. Der Ortsrand wird im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet durch einen Streuobstgürtel eingegrünt. Innerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets 'Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt' werden lediglich Grünflächen ausgewiesen.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell (siehe Planausschnitt) stellt im Plangebiet gemischte Baufläche und Grünfläche dar. Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile werden Festsetzungen als Mischgebiet (vgl. § 5 und 6 BauNVO) getroffen. Die Ausweisung entspricht dem konkreten Bedarf. Die bestehenden Gewerbestandorte werden gesichert. Die im alten Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Dorfgebiet entspricht angesichts zurückgehender landwirtschaftlicher Betriebe nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Gemeinde. Eine Wiederansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes an dieser Stelle ist weder wahrscheinlich noch absehbar.

Flächenintensive bzw. ortsfremde Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungstätten (Nachtklubs, Diskotheken, Spielhallen etc.) sind ausgeschlossen, da sie der vorhandenen Struktur des Weilers nicht angemessen sind. Die Ausschlüsse erfolgen im Sinne einer Konfliktvermeidung und begründet sich durch die dörfliche Gemengelage in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung. Derartige Betriebe sind weder angesichts des geringen Platzangebots bei erhöhtem Erschließungsaufwand (z.B. für Tankstellen) noch unter dem Aspekt der Gewährung der Wohnruhe ge-

bietsverträglich. Die Regelung wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Der Gebietscharakter eines Mischgebiets bleibt auch mit den vorgenommenen Ausschlüssen erhalten.

Das Maß der Nutzung war im alten Bebauungsplan geregelt durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche, der Gebäudemaße und der Nebenanlagen. Die Grundflächenzahlen werden einheitlich festgesetzt (GRZ 0,6). Diese Nutzungsziffer erlaubt ebenfalls eine verträgliche Verdichtung im Bestand. Dies ist im Sinne einer flächensparenden baulichen Nutzung angemessen. Im Änderungsbereich werden Baufenster zusammengefasst und vergrößert, um sowohl eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere als auch eine Anordnung der Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und entlang der Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Im Mischgebiet mit Ausnahme der ehemaligen Käserei werden die zulässigen Wandhöhen auf 6,5 m festgesetzt. Dies erlaubt eine zweigeschossige Bebauung mit entsprechender Dämmung im Dach. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch langgestreckte, teilweise großvolumige, zumeist 2-geschossige Gebäudetypen. Entsprechend ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Zahl der Vollgeschosse und der Begrenzung der Wandhöhe im Mischgebiet sowie mit den Mindestabständen nach LBO eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

2.2 Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung im Änderungsbereich bleibt gegenüber der bisherigen Planung unverändert. Die Nord-Süd-Verbindung bleibt erhalten. Die nördlichen Bauflächen werden durch eine Stichstraße erschlossen. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen.

Die privaten Stellplätze südlich der Käserei werden bedarfsgerecht erweitert. Eine differenzierte Aufteilung der Verkehrsflächen wird in der Erschließungsplanung vorgenommen.

Ver- und Entsorgung

Geiselharz ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der Gebäude mit Wasser, Gas und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz bzw. dessen Erweiterung möglich. Die Müllentsorgung ist gesichert.

Die Neubebauung im Norden wird über ein Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße nach Büchel geleitet und der Sammelkläranlage zugeführt.

Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird über einen Regenwasserkanal zusammen mit dem verdolten Tobelbach über ein Tosbecken und ein Regenwassergraben südöstlich des Plangebiets (südlich der B 32) in ein bestehendes Retentionsbecken eingeleitet. Weitere Sammelanlagen für das Niederschlagswasser sind im Änderungsbereich nicht enthalten.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt.

2.3 Bodenordnung

Die Flächen stehen für die Umsetzung der Planung zur Verfügung. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	ca.	2,43 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,48 ha
private Grünfläche	ca.	0,10 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	0,65 ha
Fläche für die Versorgung	ca.	0,03 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca.	<u>0,27 ha</u>
Gesamt	ca.	3,96 ha

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand

Im Süden des Änderungsbereichs sind Bestandsgebäude vorhanden. Es handelt sich um landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzungen. Das Gebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Gemeindeverbindungsstraße durchquert. Ein Großteil des überörtlichen Verkehrs fließt jedoch über die B 32 und die westlich gelegene K 8047. Die Erschließung der ehemaligen Käserei erfolgt von Süden.

Die Hofflächen und Freiräume sind geprägt durch die ehemals landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsabläufe. In Bereichen mit geringerer Nutzungsintensität finden sich Gehölzbestände mit Ziergehölzen. Im Bereich der Quelfassung im Norden des Plangebiets hat sich ein Erlen-Eschen-Gebüsch entwickelt. Die Erhaltung wertvoller Gehölze wird im Rahmen der geplanten naturnahen Umgestaltung des Bereiches berücksichtigt.

Das Gebiet wird im unbebauten Teil vorwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese teilweise mit lückigem Streuobstbestand, im Nordosten auch als Ackerfläche genutzt.

Aufgrund der verschiedenen intensiven Nutzungen und der geringen Strukturvielfalt wurde dem Plangebiet im grünordnerischen Fachbeitrag (Hack 2007) eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna beigemessen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe wurden im alten Verfahren innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Im Osten wird das Landschaftsschutzgebiet (Nr. 4.36.072)

„Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt“ tangiert. Die Planung berücksichtigt die im Jahr 2016 geänderte Gebietsabgrenzung. Die Neuabgrenzung wird im Lageplan des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Etwa 75 m südlich des Gebietes befindet sich das FFH-Gebiet Untere Argen und Seitentäler. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Weiler-Geiselharz wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Planung

Der Bebauungsplan setzt ca. 2,4 ha Bauflächen als Mischgebiet fest. Hieraus resultiert eine Versiegelung von max. ca. 1,8 ha. Dazu kommen öffentliche Verkehrsflächen von ca. 0,3 ha. Die Versiegelung wird im Vergleich zum alten Bebauungsplan nicht erhöht. Die bereits im Bebauungsplan ‚Weiler Geiselharz‘ festgesetzte Streuobstwiese und das naturnahe Gewässer mit Uferandzone im Norden des Plangebiets wird in die Teiländerung übernommen.

Um die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz‘ auch weiterhin sicherzustellen, wird im Rahmen der 1. Teiländerung ein Ersatz für die im Westen auf dem Flurstück Nr. 223/3 aus dem Plangebiet herausgenommene Ausgleichsfläche (ca. 6020 qm) im Osten des Plangebiets auf den Flurstücken 226/1 ausgewiesen. Die Neuausweisung befindet sich innerhalb der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden durch die Gemeinde Amtzell erworben. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde sichergestellt.

Des Weiteren werden zur Gliederung der Bauflächen in Anlehnung an den alten Bebauungsplan Baumpflanzgebote im Straßenraum und zur inneren Gliederung der Bauflächen festgesetzt. Die Pflanzgebote decken sich teilweise mit bestehenden Gehölzen. Der Erhalt bestehender standortheimischer vitaler Laubbäume ist der Neupflanzung vorzuziehen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind eine (erneute) Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich beschränkt sich auf den Ersatz für die an die Ostseite auf Flst. 226/1 verlegte Ausgleichsfläche. Eine ökologische Aufwertung wird auch durch die naturnahe Wasserfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche und die Pflanzgebote zur Eingrünung der Baugrundstücke erreicht. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden vermieden.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In den Schutzbestimmungen (FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Artenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz) sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten aufgelistet, die einen besonderen Schutz benötigen. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich langfristig ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald einstellen. Lokal beschränkt würde sich auf grundwassernahen bzw. in feuchten Senken ein schmaler Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald einstellen.

Über das Vorkommen und die Verbreitung von europäisch geschützten Arten im Siedlungsgebiet von Hausen liegen keine aktuellen Daten vor. Zur Ermittlung der regionalen Verbreitung pla-

nungsrelevanter Pflanzen und Tiere, ist zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg zu prüfen ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf eine besondere tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets. Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder kartierten Biotope betroffen. Durch die Planung werden keine Biotoptypen beeinträchtigt, für die eine Gefährdung oder eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung besteht. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche oder bezüglich des Biotopverbundes oder als Wildkorridor ist ebenfalls nicht gegeben.

Die nicht überbauten Flächen werden derzeit als Futterwiese sowie als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Wohngebäude befinden sich Nutz- und Ziergärten. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen lassen sich keinem nach § 30 geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Biotoptyp zuordnen. Auf dem Flurstück 224 befinden sich einige alte Streuobstbäume. Ein genereller Erhalt der vorhandenen Gehölze ist nicht möglich und angesichts ihres Alters und Pflegezustandes auch nicht sinnvoll.

Im Norden tritt neben einer Quellfassung ein Gewässer II. Ordnung zu Tage, das im weiteren Verlauf verdolt ist. Die Fläche bleibt als Grünfläche erhalten. Im Bereich des geplanten Stillgewässers können ebenfalls wichtige Gehölze erhalten werden. Hier findet eine ökologische Aufwertung statt.

Für Offenlandbrüter sind die Bereiche zu eng und topographisch zu bewegt. Die Heckenstrukturen sind prinzipiell für Heckenbrüter geeignet. Die Streuobstbäume sind in einem überalterten Zustand (Mistelbewuchs, Fäulnishöhlen). Für siedlungstypische Vogelarten ist vorhabenbedingt nicht mit relevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, da wesentliche Teile im Norden des Plangebiets nicht überbaut werden. Diese Arten werden auch im künftigen Plangebiet einen Brutlebensraum finden. Die Avifauna verliert durch die Planung keine bedeutenden Lebensräume. Die Planung führt nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen. Eine Vorbelastung ist durch die unmittelbar südlich verlaufende B 32 gegeben.

Die landwirtschaftlichen Gebäude sind potentiell als Vogel- und Fledermausquartier geeignet. Diese können grundsätzlich im Siedlungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Baumhöhlen und Gebäuden nutzen. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Als Winterquartiere für Fledermäuse kommen überwiegend frostfreie und zugängliche Keller und Dachstühle in Frage. Vor Abriss bzw. Sanierungsmaßnahmen werden zeitnah Überprüfungen der vorkommenden Tierarten empfohlen. Eventuell vorgefundene Fledermausquartiere müssen in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden entfernt oder so rückgebaut werden, dass keine Tiere getötet werden. Für vorgefundene Arten sind Ersatzquartiere und Nistplatzangebote anzubringen.

Im Plangebiet sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen und ein konkreter Ersatz für die in Anspruch genommene Streuobstwiese vorgesehen, sodass die Lebensraumbedingungen langfristig erhalten bleiben.

Um Verbotstatbestände des Artenschutzes ausschließen zu können, sollten vorsorglich die folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelschutzzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen. Baufelder sollten in den Wintermonaten freigemacht werden. Grundsätzlich sind Brutstätten von siedlungstypischen Arten (z.B. Star, Feldsperling) zu erhalten.
- Die Stämme sowie die Hauptäste der Streuobstbäume (vor allem der Höhlenbäume) sind zu erhalten und in die Ausgleichsfläche einzubringen. Ziel ist der Erhalt von Nahrungsressourcen von Totholzinsekten und potentiellen Nistplätzen.

- Um einen Verlust der potentiellen Fortpflanzungsstätte von Höhlenbrütern und Fledermäusen auszugleichen sind im Zuge von geplanten Gebäudeabrissen und Nutzungsintensivierungen Nistkästen in den Ausgleichsflächen an geeigneten Stellen (z.B. stehendes Totholz) zu installieren. Siedlungstypische Arten nehmen Nisthilfen in der Regel gut an.

Auf weitere Möglichkeiten, die Beeinträchtigung der Fauna und der wildlebende Tierwelt zu mindern wird hingewiesen. Diese werden durch die im Umweltbericht zum alten Bebauungsplan genannten Minderungsmaßnahmen ergänzt:

- Um Störungen des Naturhaushalts (Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten sowie Fledermäusen) und des Landschaftsbildes durch Lichtemissionen zu vermeiden, sollten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen verwendet werden. Insektenfreundliche Leuchten besitzen eine niedrige Masthöhe und einen engen Abstrahlwinkel nach unten zur Vermeidung unnötiger Lichtabstrahlung in die freie Landschaft. Insektenfreundliche Leuchtmittel (vorzugsweise LED-Lampen) üben aufgrund des abgestrahlten Lichtspektrums lediglich eine schwache Anlockwirkung auf Insekten aus. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten insbesondere in den späten Nachtstunden (evtl. durch Bewegungsmelder) zu achten. Angestrahlte Wandflächen am Ortsrand sind zu vermeiden.

- Um Störungen des Naturhaushalts (Anregung der Eiablage von Wasserinsekten) und des Landschaftsbildes durch Photovoltaikanlagen zu vermeiden, sollten nur Anlagen mit gering reflektierenden Oberflächen verwendet werden. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden. Dies kann durch monokristalline Module, entspiegelte Oberflächen, Strukturglas und Kreuzmuster erreicht werden (Solarzellen mit nicht-polarisierender, weißer Umrandung und weißem Gitter). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.

- Um Vogelschlag zu vermeiden, sollten ungegliederte große Fensterflächen am Ortsrand vermieden werden. Das Problem kann auch durch entsprechende Bepflanzung gemindert werden.

Als Ergebnis der Potentialabschätzung sind europäische Vogelarten und Fledermäuse planungsrelevant. Das faunistische Potential des Plangebiets wird bei Erhalt der Grünstrukturen im Norden und bei Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotential durch die Planung wird als gering eingestuft.

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und sind bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten) zu beachten. Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Planung kann artenschutzkonform umgesetzt werden.

Boden

Der Boden im Plangebiet wird landwirtschaftlich und als Hausgarten genutzt und weist eine zumeist hohe Ertragskraft und eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Die vorherrschenden Lehmböden (Parabraunerde) besitzen eine hohe Säurepufferkapazität und können Schadstoffe gut puffern. Sie besitzen ebenfalls ein hohes Aufnahmevermögen für Niederschlagswasser und wirken damit positiv auf die Abflussverzögerung. Bei größeren Hangneigungen fließt ein Großteil des Niederschlagswassers ab und gelangt verzögert in die Vorfluter. Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine bekannten Bodendenkmäler. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Im Plangebiet hat aufgrund der Siedlungstätigkeit eine Teilversiegelung durch Gebäude, Neben-

anlagen und öffentliche Verkehrsflächen bereits stattgefunden. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden durch Bodenversiegelungen begründet. Die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen werden in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet.

Wasser

Im Norden des Änderungsbereiches tritt neben einer Quelfassung ein Gewässer II. Ordnung zu Tage. Bei der Quelfassung handelt es sich um eine offen gelegte Hangdrainage. Das Fließgewässer verläuft verdolt durch das Plangebiet und mündet ca. 100 m südlich der B32 in die untere Argen. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Unmittelbar nach dem Quellaustritt ist die Neuanlage eines naturnahen Stillgewässers geplant. Die im Plangebiet anzutreffenden quartären Becken- und Moränensedimente gelten als Grundwassergeringleiter. Eine Vorbelastung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Das System zur Niederschlagswasserbeseitigung bleibt unverändert. Das südöstlich gelegene Retentionsbecken wird mitgenutzt. Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Ein Großteil des Wassers wird durch Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Zur Reduzierung der Versiegelungen und des Oberflächenwasserabflusses werden für private Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge festgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Grünlandflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Sie heizen bei Sonneneinstrahlung rasch auf und kühlen abends schnell wieder ab. Die abgekühlte Luft wird dann an die Umgebung abgegeben. Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Als Vorbelastung des Siedlungsklimatops gegenüber dem Freilandklimatop können geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld genannt werden. Ein hoher Anteil an Nordostwinden ist durch die Topographie bedingt und führt zu einer guten Durchlüftung. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten (Geruchsimmissionen siehe unten).

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Immissionen / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des Westallgäuer Jungmoränenhügellandes (Amtzell-Deuchelrieder Hügelland) und stellt sich als Siedlungsfläche und landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland, teilweise mit Streuobstbäumen in topografisch mäßig bewegtem Gelände dar. Das Umfeld wird geprägt durch das eiszeitlich geformte Relief -Drumline im Norden und Argental im Süden. Kleinräumig landschaftsbildprägend sind die B 32 und die südlich benachbarte Ortslage. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur und ist bisher nicht öffentlich als Erho-

lungsfläche zugänglich.

Die geplanten Bauflächen waren bereits im alten Bebauungsplan enthalten. Sie ergänzen die bestehende Ortslage und entfalten aufgrund der begrenzten Kubatur und der festgesetzten Ortsrandeingrünung keine optische Fernwirkung. Daher ist keine relevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Der Ortsrand wird eingegrünt. Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Erwerbsstruktur durch Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht erkennbar. Im Änderungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Baudenkmäler.

Im Hinblick auf Geruchs- und Lärmimmissionen ist die Planung wie folgt zu bewerten:

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe sind keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden oder geplant. Die Belastung durch Verkehrslärm ist seit Umsetzung der Baumaßnahme im Bereich der B32 deutlich vermindert. Die Trasse verläuft in Tieflage und es wurden aktive Schallschutzmaßnahmen realisiert. Die Emissionen aus gewerblichen Nutzungen haben auch künftig mischgebietstypische Werte einzuhalten. Die Gebäude der ehemaligen Käserei stehen zur Zeit (November 2017) leer. Die Immissionssituation ist bislang unproblematisch. Die Planung verursacht keine Veränderungen. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelumfang bleibt daher begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte dorftypische örtliche Bauvorschriften in der Nachbarschaft auf. Die im Vergleich zu älteren Bauvorschriften weiter gefassten Regelungen zur Dachgestaltung entsprechen den gemeindlichen Gestaltungszielen. Die zulässigen Dachformen erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der Eingrünung nicht zu erwarten.

Grelle Farben sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner am cha-

rakteristischen Erscheinungsbild des Dorfes. Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden. Bei Reflexionsgraden von über 0,85 kann von glänzenden Materialien gesprochen werden (z.B. Aluminium 0,85 / matt 0,5-0,7, weißer Putz i.d.R. kleiner als 0,8, Beton 0,3-0,5, Ziegel, rot 0,15). Auf eine örtliche Bauvorschrift bzgl. der Farbgebung wurde aber im Sinne der Planklarheit verzichtet.

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für ein dörfliches Erscheinungsbild charakteristisch und prägend sind.

Durch die Begrenzung der Werbeanlagen soll deren Fernwirkung abgemindert werden. Der individuelle Charakter der Gebäude soll erkennbar bleiben und nicht gegenüber allzu auffälliger Werbeanlagen zurücktreten.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung.