

GEMEINDE AMTZELL

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

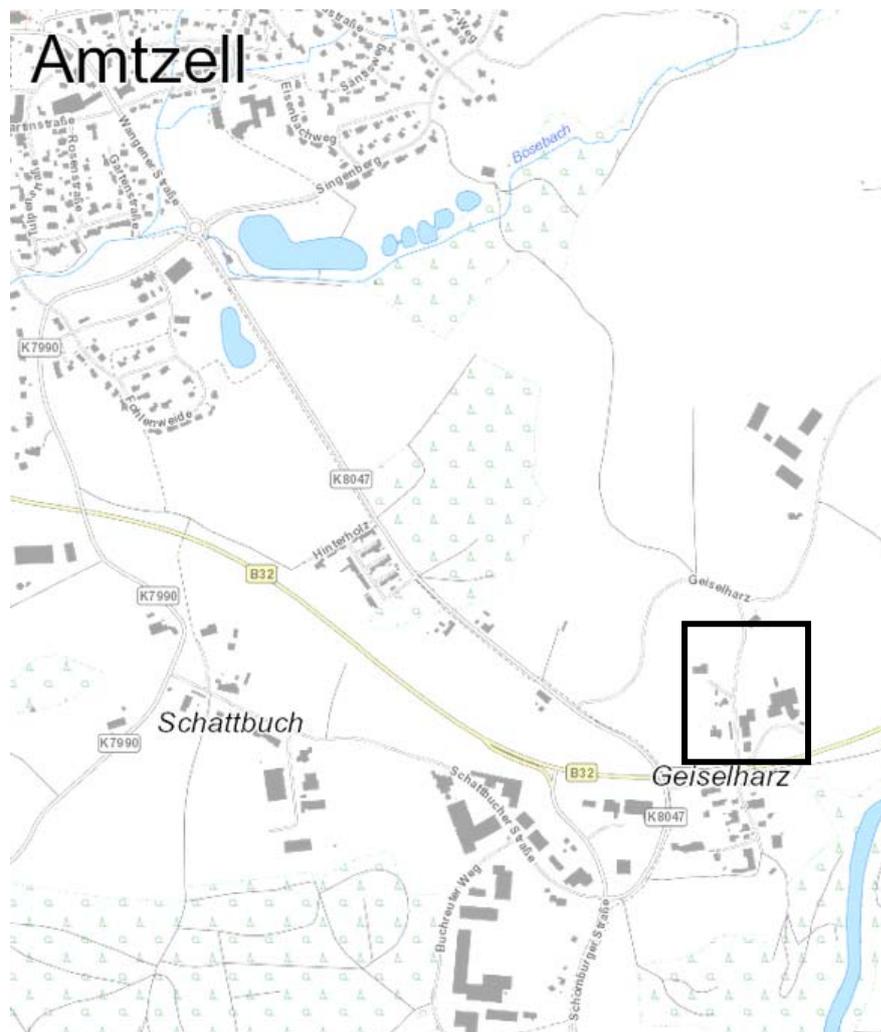
Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

11.04.2019
Fassung



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
 - 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. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**
- 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**
- 5. Ergänzung nach der erneuten öffentlichen Auslegung**

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 11.04.2019

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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 Vergnügungsstätten.

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

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 § 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**
 - 7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - 7.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten (Lr) zu belastenden Flächen festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung und Geländeauffüllungen freizuhalten
 - 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 und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

10.6 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

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

10.7 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

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

HINWEISE**1. Bodenschutz / Baugrund**

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.

2. Geologie / Geotechnik

Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (fm geotechnik, Amtzell 30.04.2018). Der tiefere Untergrund wird von eiszeitlichen Grundmoränensedimenten gebildet, die von Moränenkiesrinnen durchzogen sind. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben sowie in Hanglage zu Rutschungen.

Über der Grundmoräne (Kies, Schluff ab ca. 1,6 bis 5,0 m unter Gelände) befindet sich Handlehm; dieser ist frostempfindlich, weicht schnell auf und verliert dann an Tragfähigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Alle Proben des gewachsenen Bodens (Handlehm und Grundmoräne) wiesen keine Auffälligkeiten auf und erreichten das Z0 Kriterium.

Ein Mutterboden schließt die Schichtenfolge nach oben hin ab. Auffüllungen bestehen zumeist aus Mutterboden, Kies oder Schluff. Es wurden darüber hinaus lokale Auffüllungen erkundet, die teilweise Grenzwertüberschreitungen aufwiesen (Zuordnungswert Z 1.2). Die angetroffenen Auffüllungen sind bei Erdbauarbeiten in getrennten Haufwerken zu lagern (Kies / Schluff) und zu beproben.

Die Asphaltdecken im Süden des Plangebiets sind als teerhaltig einzustufen. Für den Transport ist eine Transportgenehmigung erforderlich. Im Falle einer Wiederverwendung oder einer Entsorgung (Deponieklasse II) besteht eine Nachweispflicht.

Im geotechnischen Gutachten sind weitere Hinweise zur Gründung enthalten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Altlasten

Auf Flurst.Nr. 235/3 liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Nummer 4372 erfasste Altstandort ‚Betriebstankstelle Schmid‘. Da kein Altlastenverdacht vorliegt, erfolgte seitens der Bodenschutzbehörde die Einstufung in Entsorgungsrelevanz B (belassen). Aktuell besteht somit kein Handlungsbedarf. Allerdings kann aufgrund der Nutzungshistorie bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

4. 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 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.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen wurden bei 3-5 m unter Gelände gespanntes Grundwasser angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist vermutlich von Nordost nach Südwest gerichtet.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§8-10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5. **Belange des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Prüffallgebietes ‚Mittelalterliche Siedlung Geiselharz‘. Im Boden können sich archäologische Spuren der mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale nach §32 Denkmalschutzgesetz handelt. Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellertes Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang Auflagen erhalten wird.



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.

Auf dem Flurstück 207 befindet sich ein Kleindenkmal. Das Wegekreuz bleibt nach der gegenwärtigen Planung erhalten.

6. **Belange der Landwirtschaft / Geruchsimmissionen**

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

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. **Artenschutz**

Das Plangebiet mit den vorhandenen Gebäuden und der Vegetation können von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier genutzt werden. Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

a) Vor konkreten Baumaßnahmen (Umbau, Sanierung, Abriss) ist durch eine Fachperson zu überprüfen, ob Tiere geschützter Arten vorkommen. Eventuell vorgefundene Fledermausquartiere müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfernt oder so rückgebaut werden, dass keine Tiere getötet werden. Für vorgefundene Arten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere und Nistplatzangebote anzubringen.

- b) Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) in den Wintermonaten durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzustellen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
- c) Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.
- d) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insektendicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu wählen. 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.
- e) Es wird auf die Ausarbeitungen der Schweizer Vogelwarte Sempach ‚Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht‘ verwiesen.
- f) Die Stämme sowie die Hauptäste zu fällender Streuobstbäume sollen soweit möglich über einige Jahre in den Ausgleichsflächen gelagert werden. Ziel ist der Erhalt von Nahrungsressourcen von Totholzinsekten und potentiellen Nistplätzen.
- g) Um einen Verlust der potentiellen Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen auszugleichen sollten im Zuge von geplanten Gebäudeabrissen und Nutzungsintensivierungen Nistkästen an den Gebäuden und in den Ausgleichsflächen installiert werden. Siedlungstypische Arten nehmen Nisthilfen in der Regel gut an.

9. 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 |

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 |

Empfohlene Sträucher

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

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 | Salix spec. (z.B. Grauweide, Asch-, Korb-, Salweide) |

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

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Amtzell, den 11.04.2019

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

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 Tiefelage. 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.

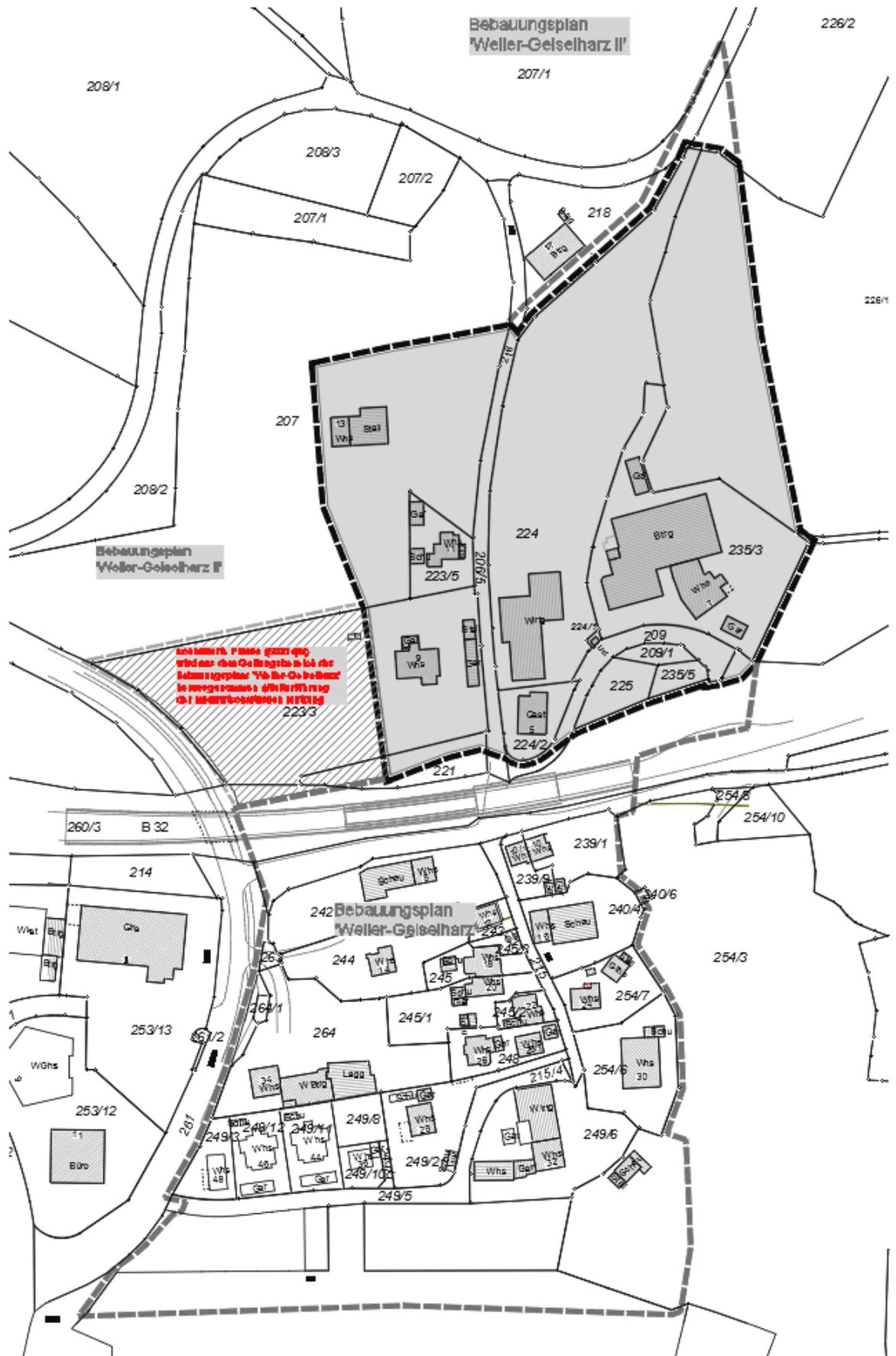


1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Weiler Geiselharz‘. Dieser wird im überplanten Teilbereich geändert. Der Bebauungsplan Weiler Geiselharz und die örtlichen Bauvorschriften wurden nach mehrjähriger Planungszeit (2005-2011) am 09.02.2018 zur Rechtskraft geführt. 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 ist inzwischen ein Änderungsbedarf entstanden, 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 Käsebetriebs sollen gemischte Nutzungen entwickelt werden. Zur Erhöhung der Flexibilität sollen Baufelder zusammengefasst werden. Dies macht eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Plangebietsgrenze der 1. Teiländerung wird im Norden und Nordwesten an die Abgrenzung des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz II‘ (im Verfahren) angepasst. Weiterhin wird eine Fläche von 6020 qm (westliches Teilflurstück 223/3 - im folgenden Plan schraffiert 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 des Plangebietes im Bereich der Flurstücke 226/1 geschaffen.



Bebauungsplan Weiler Geiselharz, 1. Teiländerung (grau hinterlegt)
und das aus dem Geltungsbereich von Weiler –Geiselharz herausgenommenes Teilflurstück 223/3 (Schraffur)

Am Ostrand des Plangebiets verläuft die Neuabgrenzung (2016) des Landschaftsschutzgebiets ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘. Eine im Landschaftsschutzgebiet gelegene Teilfläche des Flurstücks 226/1 dient als Ersatz für den Wegfall von bisher festgesetzten Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) auf Flurstück 223/3 im Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘.

Mit Inkrafttreten der Änderungsplanung und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Für den nicht geänderten Teilbereich ‚Weiler Geiselharz‘ bleiben die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erhalten. Für diese bereits überwiegend 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 Gebäude in offener Bauweise (teilweise nur Einzelhäuser) wurden Baufenster ausgewiesen. Die Wandhöhe ist bei den zweigeschossigen Gebäuden teilweise auf 6,5 m über Gelände begrenzt. Im Bereich der alten Käserei wird auf eine Festsetzung von maximalen Wandhöhen verzichtet. 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. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht beabsichtigt und nicht absehbar. Die Planänderung soll eine funktionsgemischte 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 und besseren Nutzbarkeit der Nachverdichtungspotentiale zusammengefasst. Durch die Stützung vorhandener Siedlungsbereiche wird die kommunale Infrastruktur gestärkt.
- 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. Hierfür wird das südlich gelegene Tosbecken und dort vorhandene Retentionsanlagen genutzt. 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‘, an die inzwischen realisierte Gemeindeverbindungsstraße und an veränderte Flurstücksgrenzen angepasst werden.
- Die zunächst im Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘ festgesetzte Ausgleichsfläche auf Flurstück 223/3 (6020 qm Streuobstwiese) hat sich inzwischen aus Gründen des landwirtschaftlichen Betriebsablaufs als nicht umsetzbar erwiesen. Die Fläche soll weiterhin intensiv genutzt und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich steht eine Ersatzfläche östlich der geplanten Bebauung auf Flurstück 226/1 zur Verfügung. Die wegfallende Ausgleichsfläche wird gleichwertig 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.

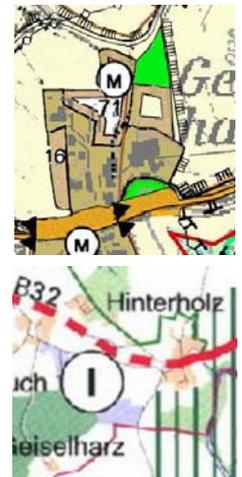
Im Bereich der Teiländerung sind ca. 24.500 qm Bauflächen enthalten. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 14.500 qm. Der Wert liegt unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 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 tangiert den Randbereich eines regionalen Grünzugs, der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung von einer Bebauung freizuhalten ist. Die geplante Bebauung liegt jedoch innerhalb des kommunalen Ausformungsspielraums der Gemeinde. Zudem ist die Abgrenzung des regionalen Grünzugs im neuen Regionalplanentwurf an dieser Stelle zurückgenommen.



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) zeichnerisch und textlich getroffen. Die bestehende Gewerbestandorte werden gesichert. Die Ausweisung entspricht dem konkreten Bedarf und unterstützt den Strukturwandel in der Landwirtschaft. 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 Vergnügungsstätten (Nachtklubs, Diskotheken, Spielhallen etc.) sind ausgeschlossen, da sie der kleinteiligen 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 gebietsverträglich. 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 sowohl eine angemessene Nutzungsflexibilität als auch eine verträgliche Verdichtung im dörflichen Bestand. Dies ist im Sinne einer flächensparenden baulichen Nutzung angemessen. Im Änderungsbereich werden Baufenster zusammengefasst und vergrößert, um neben einer größeren Gestaltungsfreiheit auch eine flexible Nutzung hinsichtlich möglicher Grundstücksteilungen zu gewährleisten. Möglich ist eine Anordnung der Gebäude analog der vorhandenen Bebauung und entlang der Erschließungsstraße.

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 Trink- und Löschwasserversorgung ist über ein leistungsfähiges Versorgungssystem sichergestellt. Die Brunnenfassung auf Flurst.Nr. 224 wurde früher für die Trinkwasserversorgung genutzt. Das Hangwasser wird künftig wie bisher für die Gartenbewässerung zwischengespeichert. Das überschüssige Wasser wird in den Tobelbach eingeleitet.

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

Niederschlagswasser

Im nördlichen Bereich soll der best. Tobel des Tobelbachs erweitert werden, um eine Hochwasserrückhaltung mit Notentlastung zu schaffen. Die best. Bachverdolung soll neuverlegt und ein-

schließlich des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abgeleitet werden. Um zu gewährleisten, dass das unterhalb liegende sogenannte „Käsebächle“ auch zukünftig eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung hat und nicht trockenfällt, wird ein Trennbauwerk nördlich der B32 errichtet, das eine Basisabflussmenge in das Käsebächle dauerhaft abschlägt. Die bestehenden Quellaufleitungen aus Richtung der ehemaligen Molkerei sind auch weiterhin in den Tobelbach abzuleiten. Der Tobelbach soll durch die best. Verrohrung unterhalb der B32 einem Tosbecken zugeführt werden und anschließend dem geplanten Retentionsbecken. Dort wird der Drosselabfluss einschl. Notentlastung über eine natürliche Zuwegung in die Untere Argen breitflächig eingeleitet.

2.3 Bodenordnung

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

Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------------------|-----|----------------|
| Mischgebiet (MI) | ca. | 2,45 ha |
| öffentliche Grünfläche | ca. | 0,48 ha |
| private Grünfläche | ca. | 0,10 ha |
| Fläche für die Versorgung | ca. | 0,03 ha |
| Fläche für Stellplätze | ca. | 0,03 ha |
| <u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> | ca. | <u>0,24 ha</u> |
| Gesamt | ca. | 3,33 ha |

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand

Im Süden und Westen des Änderungsbereichs sind Bestandsgebäude vorhanden. Es handelt sich um gewerbliche und Wohnnutzungen. Das Gebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Gemeindeverbindungsstraße durchquert. Der überörtliche Verkehr fließt über die südlich in Tieflage verlaufende B 32 und die westlich gelegene K 8047. Die Erschließung der ehemaligen Käserei erfolgt von Süden.



Die Freiräume sind teilweise noch 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. Eine ökologische Aufwertung der Fläche soll nach dem Ausgleichskonzept des Bebauungsplans ‚Weiler – Geiselharz‘ umgesetzt werden. Die Erhaltung wertvoller Gehölze wird im Rahmen der geplanten naturnahen Umgestaltung des Bereiches berücksichtigt. Das Gebiet wird im nördlichen Teil vorwiegend landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese teilweise mit lückigem Streuobstbestand, im Nordosten auch als Ackerfläche genutzt.

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

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet (Nr. 4.36.072) ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘ an. 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. 2,45 ha Bauflächen als Mischgebiet fest. Hieraus resultiert eine Versiegelung von max. ca. 1,8 ha. Dazu kommen öffentliche Verkehrsflächen von ca. 0,24 ha. Die Versiegelung wird im Vergleich zum alten Bebauungsplan nicht erhöht. Die bereits im Bebauungsplan ‚Weiler Geiselharz‘ festgesetzte Streuobstwiese und das naturnahe Gewässer mit Uferrandzone 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 plangebietsexterne Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Die 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 förmlicher 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 Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens im Bereich der öffentlichen Grünfläche und durch 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 formuliert. 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.

Über das Vorkommen und die Verbreitung von europäisch geschützten Arten im Umgriff des Plangebiets liegen keine aktuellen Daten vor. Zur Ermittlung der regionalen Verbreitung planungsrelevanter 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. Ein besonderes artenschutzrechtliches Konfliktpotential der Fläche wird nicht gesehen.

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. Im Norden tritt neben einer Quelfassung ein Gewässer II. Ordnung zu Tage, das im weiteren Verlauf verdolt ist. Die Fläche bleibt als Grünfläche und Ausgleichsfläche erhalten und wird aufgewertet. Im Bereich des geplanten Stillgewässers werden wichtige Gehölze erhalten.

Es bestehen Vorbelastungen durch Straßen (B32 im Süden und Gemeindeverbindungsstraßen), landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen und durch die Siedlungsnähe. 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. 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 und in den Hausgärten einen Brutlebensraum finden. Die Avifauna verliert durch die Planung keine bedeutenden Lebensräume. Die Planung führt nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen.

Die bestehenden Gebäude und älteren Gehölze 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 Höhlen und zugängliche Keller sowie Dachstühle und wenig genutzte Lagerräume in Frage. Vor Abriss bzw. Sanierungsmaßnahmen werden zeitnah Überprüfungen der vorkommenden Tierarten erforderlich.

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

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss-, Sanierungs- und Rodungsarbeiten) zu beachten. Um Verbotstatbestände des Artenschutzes ausschließen zu können, ist bei Baumaßnahmen der Hinweis Nr. 7 zu beachten. Auf weitere Möglichkeiten, die Beeinträchtigung der Fauna und der wildlebenden Tierwelt zu mindern wird hingewiesen. Diese werden durch die im Umweltbericht zum alten Bebauungsplan genannten Minderungsmaßnahmen ergänzt:

Das faunistische Potential des Plangebiets wird bei Erhalt der Grünstrukturen im Norden und bei Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht wesentlich beeinträchtigt.

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. Es ist sicherzustellen, dass Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (Fledermäuse und Vögel) nicht verletzt oder getötet werden und dass ihre Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten nicht gestört werden.

Boden / Geologie

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. Die im Untergrund anstehenden Gesteine der oberen Süßwassermolasse neigen bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben sowie in Hanglagen zu Rutschungen. Weitere Informationen zu den geologischen Eigenschaften des Untergrundes, möglichen Bodendenkmalen und Altlasten sind den Hinweisen Nr. 1-4 zu entnehmen. Im Plangebiet befinden sich keine Geotope.

Im Plangebiet hat aufgrund der Siedlungstätigkeit eine Teilversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen bereits stattgefunden. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Durch Bodenversiegelungen gehen die Bodenfunktionen (Standort für naturnahe Vegetation und für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe etc.) weitgehend verloren. Die weitere Bebauung geht überwiegend zu Lasten von Grünlandflächen.

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 der Tobelbach als Gewässer II. Ordnung zu Tage. Er weist dort im Gewässerrandstreifen Trittschäden durch Tierbeweidung auf. Das Fließgewässer verläuft im südlichen Verlauf verdolt durch das Plangebiet und mündet ca. 100 m südlich der B32 in die untere Argen. Aufgrund der Verdolung besitzt der Tobelbach innerhalb der Siedlungsfläche keinen Gewässerrandstreifen. Eine Öffnung des Gewässers ist an-

gesichts der dafür erforderlichen Erdbewegungen nicht sinnvoll und nicht vorgesehen. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird der Bachlauf temporär bei Starkregenereignissen aufgestaut. Die im Plangebiet anzutreffenden quaritären Becken- und Moränensedimente gelten als Grundwassergeringleiter. Eine Vorbelastung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Das System zur Niederschlagswasserbeseitigung bleibt weitgehend unverändert. Die abwassertechnische Erschließungsplanung wird ergänzt. Das südöstlich gelegene Retentionsbecken wird mitgenutzt. Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Ein Teil 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 Freilandklimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Als Vorbelastung des Siedlungsklimatops gegenüber dem Freilandklimatop gelten geringere Luftfeuchtigkeit, erhöhte Lufttemperaturen und ein gebremstes Windfeld. 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.

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 aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der landwirtschaftlichen Nutzung nicht öffentlich als Erholungsfläche 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. 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. Das Wegekreuz auf Flurstück 207 bleibt erhalten.

Immissionsschutz

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 künftig mischgebietstypische Werte einzuhalten. Die Gebäude der ehemaligen Käserei stehen derzeit (Februar 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 relevanten 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 charakteristischen 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 auffälligen Werbeanlagen zurücktreten.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich ge-

prägten 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.

5. Ergänzung nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Begründung (2.2 Erschließung / Niederschlagswasser) wurde entsprechend der aktuellen Erschließungs- und Entwässerungsplanung (Zimmermann&Meixner 04/2019) aktualisiert. Für die Neuverlegung der Bachverdolung des Tobelbachs wurde die Ableitung in die Untere Argen neu konzipiert. Hierfür wurde eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Hinweis Nr. 2 Geologie / Boden wurde durch eine Zusammenfassung des geologischen Gutachtens ergänzt.