

GEMEINDE AMTZELL

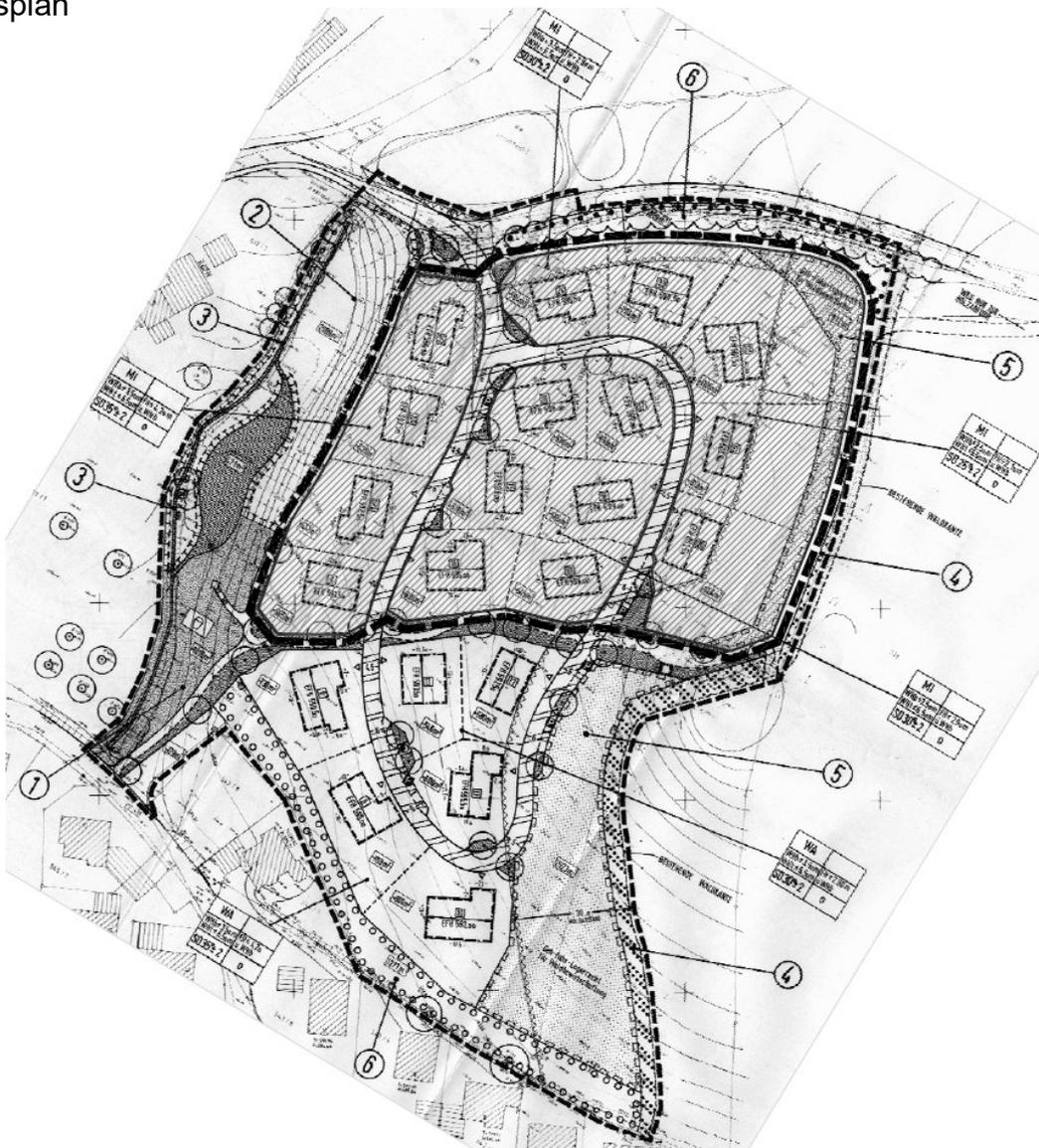
BEBAUUNGSPLAN „FELDERHÖLZLE“, 1. TEILÄNDERUNG

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen

Begründung

Rechtsplan

06.04.2020
Fassung



GEMEINDE AMTZELL

Bebauungsplan „Felderhölzle“ 1. Teiländerung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Planänderung

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Felderhölzle“, 1. Teiländerung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

aufgestellt:

Amtzell, den

.....
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. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37,40)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

- 1.1 Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bebauungsplan ‚Felderhölzle‘ (rechtverbindlich seit dem 21.06.1991) (bisher MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) werden im Geltungsbereich der 1. Teiländerung aufgehoben.

Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen behalten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Felderhölzle‘ sowie im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Die örtlichen Bauvorschriften Hinweise im Bebauungsplan ‚Felderhölzle‘ behalten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Felderhölzle‘ und im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG

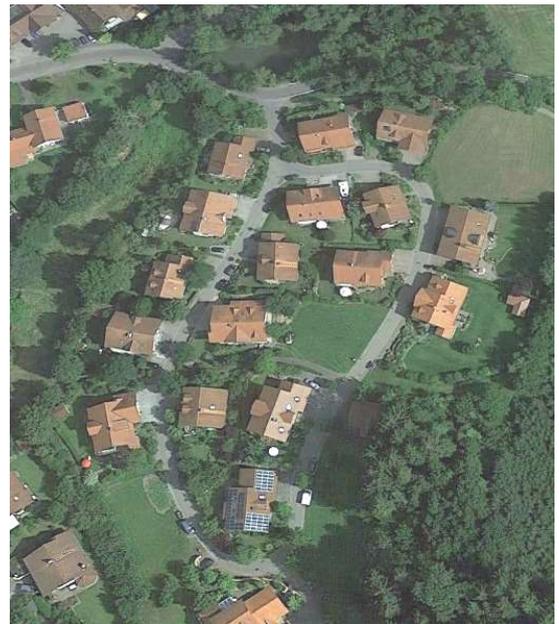
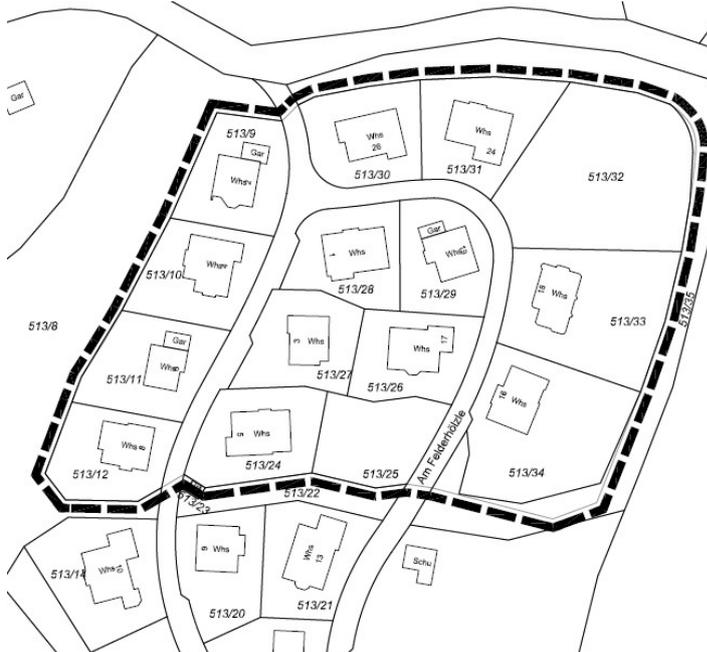
1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Amtzell.

Die 1. Teiländerung umfasst die Flurstücke Nr.

513/9, 513/10, 513/11, 513/12, 513/18 (Straße am Felderhölzle), 513/24, 513/25, 513/26, 513/27, 513/28, 513/29, 513/30, 513/31, 513/32, 513/33 und 513/34 sowie das Teilflurstück 513/35 der Gemarkung Amtzell. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,22 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



Das Baugebiet Felderhölzle ist inzwischen bis auf wenige Baugrundstücke bebaut. Das entstandene Siedlungsgefüge entspricht der ursprünglichen Planungskonzeption im Bebauungsplan ‚Felderhölzle‘ ist aber durch Wohnbebauung geprägt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

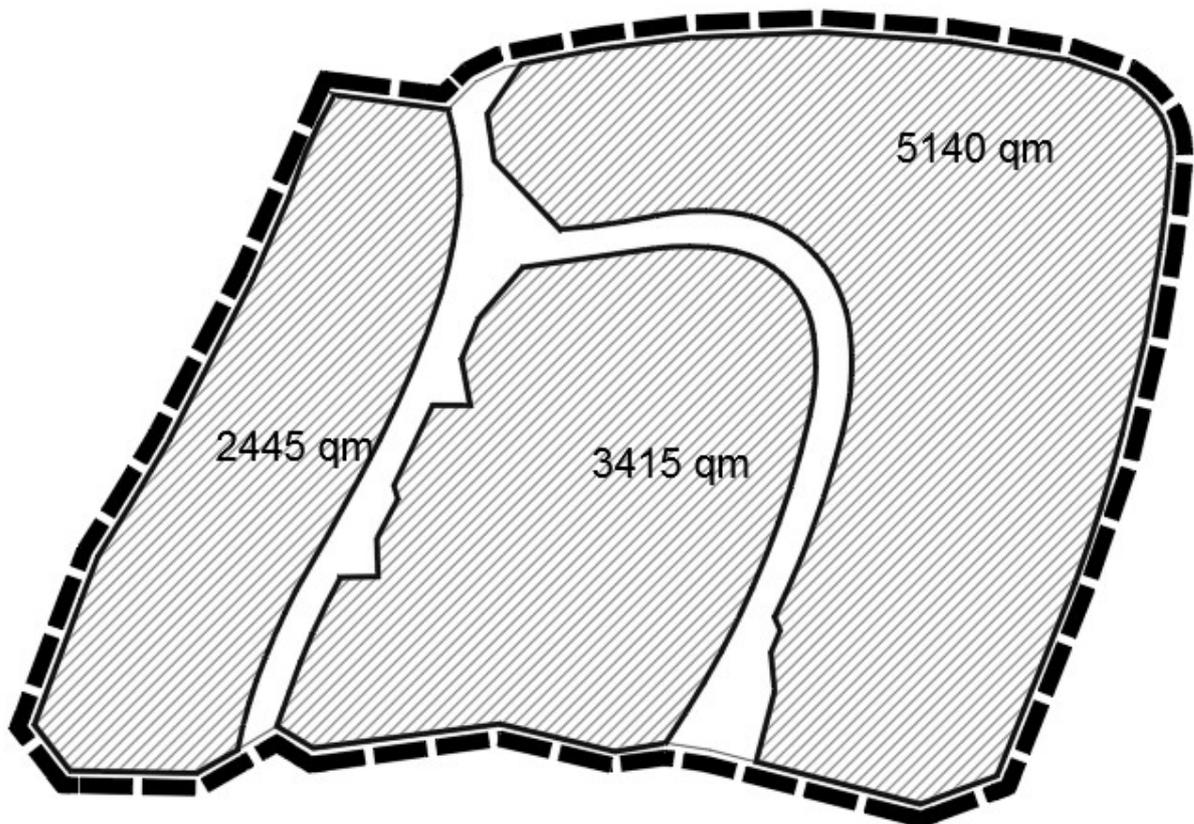
Aufgrund der fehlenden Nutzungsmischung werden im nördlichen Teil die Anforderungen an den festgesetzten Baugebietstyp ‚Mischgebiet‘ nach Baunutzungsverordnung nicht erfüllt. In Mischgebieten sollen die Nutzungsarten Wohnen und die Unterbringung von gebietsverträglichen Gewerbebetrieben gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Dies ist im Änderungsbereich nicht der Fall. Da sich die freigebliebenen Grundstücke seit geraumer Zeit nicht für gewerbliche Nutzungen vermarkten lassen, lässt sich das damals verfolgte Ziel einer gleichwertigen Nutzungsmischung im Gebiet und damit die Entwicklung eines Mischgebiets in absehbarer Zeit nicht verwirklichen. Um die Nutzung der verbleibenden Grundstücke nicht weiter zu blockieren wird die Festsetzung der Art der Nutzung im Änderungsbereich aufgehoben. Die zwingende gewerbliche Nutzung erscheint nicht mehr praktikabel. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich dann zukünftig danach, ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt und beispielsweise hinsichtlich der Emissionen gegenüber der Bestandsbebauung zumutbare Grenzen einhält. Der Störgrad orientiert sich nach wie vor an der umliegenden Bebauung - allgemeines Wohngebiet im Süden und gemischte dörfliche Nutzung im Nordwesten. Die zulässigen Emissionen für die umliegenden Gewerbebetriebe ändern sich nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen hingegen die geltenden Nutzungsrechte weitestgehend beibehalten werden. Daher bleiben alle übrigen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise sowie die Grünfestsetzungen und die öffentlichen Verkehrsflächen unberührt. Dies gilt auch für die weiterhin bestehenden örtlichen Bauvorschriften.

Der rechtsgültige Bebauungsplan 'Felderhölzle' wird im überplanten Teilbereich geändert.

Mit Inkrafttreten der Änderungsplanung werden im Geltungsbereich der Teiländerung die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung außer Kraft gesetzt. Alle übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben erhalten.

Die Aufhebung der Art der Nutzung betrifft damit ca. 11.000 qm Bauflächen, die im alten Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen wurden. Die öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen, die überbaubaren Flächen und die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise bleiben unberührt.



Der Bebauungsplan ‚Felderhölzle‘ entspricht auch weiterhin überwiegend den Anforderungen an einen sogenannten ‚qualifizierten Bebauungsplan‘ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Lediglich in Bezug auf die zulässige Art der Nutzung (ehemals Mischgebiet) handelt es sich im Änderungsbereich um einen ‚einfachen Bebauungsplan‘ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Hier richten sich die zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB, wonach sich die Art der Nutzung eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Teiländerung erstreckt sich über den nördlichen Bereich des Bebauungsplan ‚Felderhölzle‘. Dieser wurde den Jahren 1989/91 im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausgleich für die durch

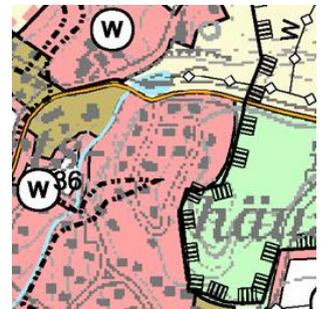
die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planänderung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der Änderung werden bereits ausgewiesene Bauflächen überplant. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Im Bereich der Teiländerung sind ca. 11.000 qm Bauflächen enthalten. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO 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. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt. Die Planänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Randeingrünung bleiben erhalten.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg, Amtzell (siehe Planausschnitt) stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird künftig offen gelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bezüglich der Art der Nutzung im Änderungsbereich nach § 34 BauGB.

Nutzungen, die aufgrund ihrer Emissionen oder Verkehrserzeugung unverträglich sein können (z.B. Tankstellen) sind angesichts der begrenzten öffentlichen Verkehrsflächen auch nach der Teiländerung nicht zulässig. Durch den Wegfall der zwingenden Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben bleibt in dieser Hinsicht die künftige Entwicklung offen. Die Optionen für gewerbliche Nutzungen bzw. Umnutzungen werden eingeschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Firstrichtung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Felderhölzle‘ (rechtskräftig seit dem 21.06.1991) bleiben weiterhin gültig.

2.3 Erschließung

Die Teiländerung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes. Das Gesamtgebiet Felderhölzle wird über ein vorhandenes Mischsystem entwässert. Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Für die letzten beiden im Gebiet verbleibenden Grundstücke kann weder eine Versickerung des Regenwassers noch eine Einleitung in den Vorfluter erfolgen.

2.4 Grünordnung / Freiflächen / Waldabstand

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin gültig.

Auf den zu berücksichtigenden Waldabstand wird hingewiesen.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planänderung hat keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan ‚Felderhölzle‘ behalten ihre Gültigkeit. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutz

Es gibt 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 ist ebenfalls nicht gegeben.

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

- Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut oder Wohnstätten gestört werden (§44 BNatSchG). Ggf. werden Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionen in Form von Nistkästen oder andere Maßnahmen notwendig (Fledermausbretter etc.)
- Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28./29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten (Vögel, Fledermäuse) zerstört werden.
- Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung, ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die nächtliche Beleuchtung bewirkt Anlockeffekte auf nachtaktive Insekten. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten insbesondere in den späten Nachtstunden (evtl. durch Bewegungsmelder) zu achten. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist. Insektenfreundliche Leuchten besitzen eine niedrige Masthöhe und einen engen Abstrahlwinkel nach unten zur Vermeidung unnötiger Lichtabstrahlung in die freie Landschaft.

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.

4. Örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Felderhölzle‘ (rechtskräftig seit dem 21.06.1991) bleiben weiterhin gültig.

5. Hinweise

Folgende Hinweise zur Erschließung und Entwässerung wurden nach der Beteiligung der Behörden (Sachgebiet Abwasser / Landratsamt Ravensburg 03.04.2020) ergänzt:

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserordnung.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Alternative Materialien sind: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

Die Neuerschließung der unbebauten Grundstücke muss nach derzeitigen wasserrechtlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser). Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden § 46 (1) WG. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden. Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.

Das Gesamtgebiet Felderhölzle wird über ein vorhandenes Mischsystem entwässert. Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich. Für die letzten beiden im Gebiet verbleibenden Grundstücke kann weder eine Versickerung des Regenwassers noch eine Einleitung in den Vorfluter erfolgen.