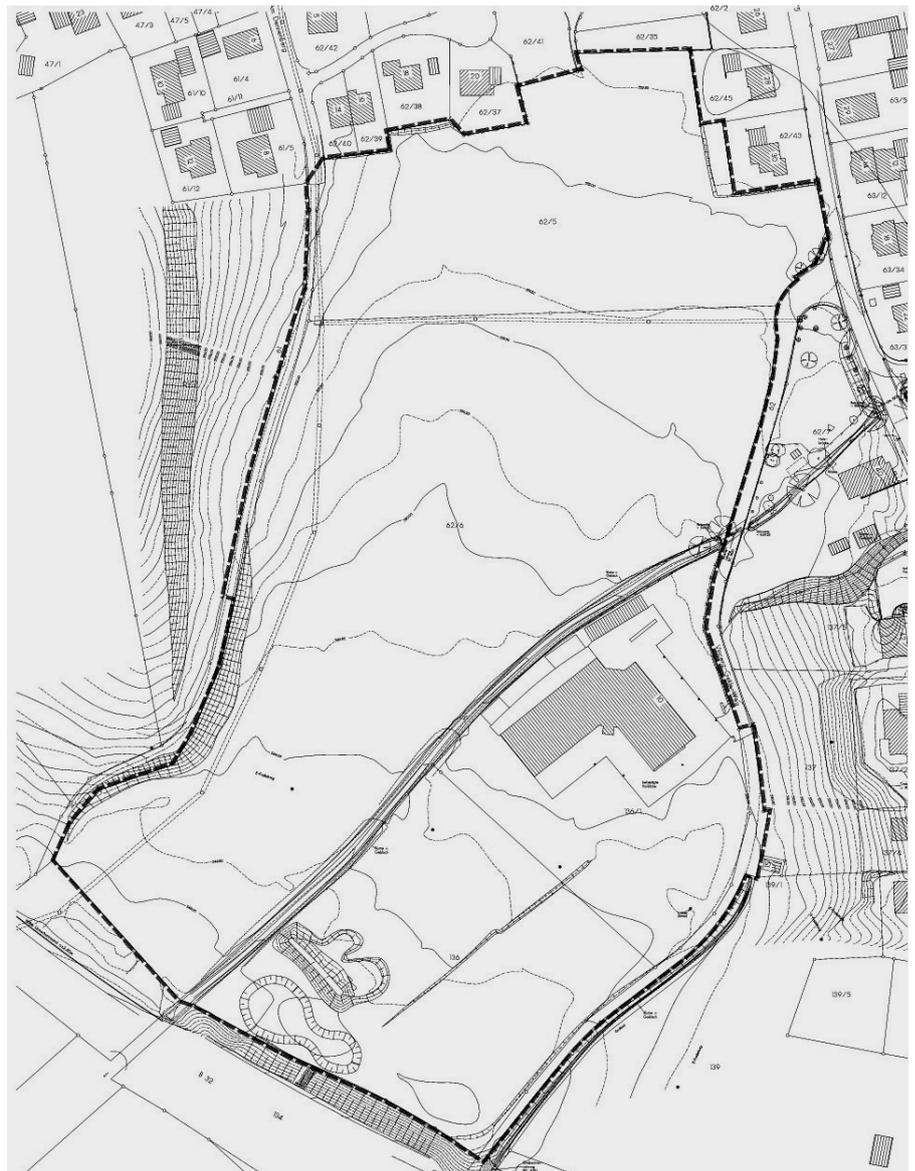


## Gemeinde Amtzell

# Bebauungsplan „Ebene Kogenwiese Hummelau“

Begründung  
Rechtsplan  
Textliche Festsetzungen  
Örtlichen Bauvorschriften  
Anlagen

Satzungsbeschluss 29.11.2010



## **Begründung**

gemäß § 9(8) BauGB

### **zum Bebauungsplan „Ebene Kogenwiese Hummelau“**

und gemäß § 74(7) LBO

### **zu den Örtlichen Bauvorschriften.**

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Anlass und Ziel der Planung
  - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.4 Früherer Rechtsstand
  
- 2. Planinhalt**
  - 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
  - 2.2 Gliederung des Geltungsbereich
  - 2.3 Städtebauliches Konzept
  - 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.5 Erschließung
    - 2.5.1 Verkehr
    - 2.5.2 Ver- und Entsorgung
    - 2.5.3 Versickerung von Oberflächenwasser
  - 2.6 Altlasten
  - 2.7 Lärmschutz
  
- 3. Umweltbericht und Grünordnung**
  
- 4. Maßnahmen**
  - 4.1 Bodenordnung
  - 4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
  
- 5. Örtliche Bauvorschriften**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (Gbl.Nr.09, Nr.19, S. 615)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S.185)

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 19.07.2010 dargestellt.  
Das Plangebiet umfasst ca. 6,77 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Für Teilbereiche des Plangebietes auf dem Gelände des ehemaligen Baugeschäfts Ott existiert ein Planungsrecht in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für einen Gewerbebetrieb/-gebiet. Nach Aufgabe der Firma Ott wurde im Zuge der Ansiedlung der Firma Frigotec die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde durchgeführt, der als Satzung beschlossen ist, aber nicht zur Rechtskraft geführt wurde. Aufgrund der Widerstände durch die Nachbarn in diesem Verfahren wurde im Satzungsbeschluss ein Kompromissvorschlag verabschiedet, demzufolge die neuerliche Überplanung der von der Firma Frigotec nicht angepachteten Flächen mit einer Wohn- bzw. Mischgebietsnutzung vorzusehen ist.

Die Gemeinde Amtzell hat sich entschlossen in diesem Zusammenhang den gesamten Bereich Ebene Kogenwiese Hummelau im Sinne einer ganzheitlichen Planung zu untersuchen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

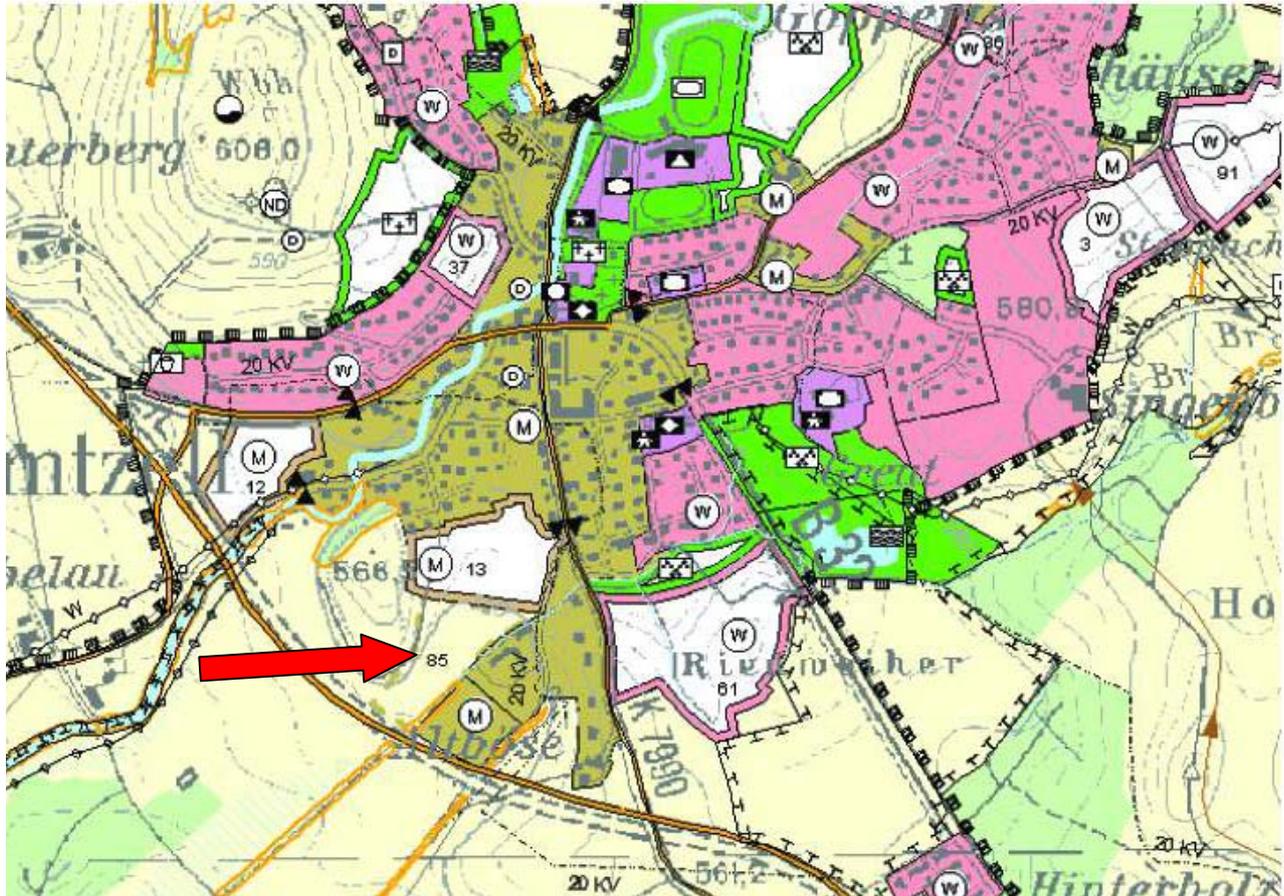
Wesentliche Planungsziele sind:

- Die Herabzonung des Gewerbegebietes zum eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. zum Mischgebiet
- neue Erschließung der gewerblichen Nutzung auf der Bachtrasse des kanalisierten Bösebaches.
- Entwicklung einer Wohnnutzung im Anschluss an die bestehende Bebauung „Am Dennenberg“
- Großzügige Grünstreifen zwischen Gewerbe-/Mischnutzung und Wohnnutzung mit Neutrassierung des Bösebaches in einem renaturierten Bachlauf

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig um hier gemäß den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

### 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist größtenteils im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche des Mischgebiets befindet sich allerdings außerhalb der dargestellten Baufläche. Hier wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird dann aus dem FNP entwickelt sein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2. Planinhalt

### 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Amtzell zwischen der Umgehungsstraße B 32, der Bebauung entlang der Kreisstraße 7990, dem Ortskern und dem Baugebiet Hummelau. Der Bösebach läuft kanalisiert durch das Plangebiet und bildet momentan die Nördliche Grenze der best. Gewerbenutzung. Topografisch fällt das Gelände leicht von Nordwest nach Südost in Richtung Bösebach. Nördlich des Bösebaches wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Wiese oder Ackerfläche genutzt. Südlich des Bösebaches besteht eine gewerbliche Nutzung durch die Firma Fricotec.

### 2.2 Gliederung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 6,77 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ha	0,44	6,5%
Mischgebiet (MI)	ha	0,75	11,1 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ha	2,14	31,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ha	0,62	9,2 %
Öffentliche Grünfläche	ha	1,53	22,6 %
Private Grünfläche	ha	1,29	19,1 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	ha	6,77	100,0 %

### 2.3 Städtebauliches Konzept

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, die abschließende planungsrechtliche Regelung für die gewerbliche Nutzung südlich des Bösebaches herzustellen. Dem bestehenden Betrieb soll dadurch die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung gegeben werden und darüber hinaus sollen im Entwicklungsflächen für örtliche Kleinbetriebe geschaffen werden.

Im Sinne einer ganzheitlichen Planung wird auch die Fläche zwischen Bösebach und der Ortslage in das Konzept mit einbezogen. Angelehnt an die vorhandene Wohnbebauung „Am Dennenberg“ wird die Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser sowie eine gemischte Nutzung weiterentwickelt. Großzügige Grünbereiche gliedern das Baugebiet.

Die Renaturierung und Neutrassierung des Bösebaches ist als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen und trägt zum Hochwasserschutz bei.

### 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Südlich des Bösebaches ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Um dem bereits erwähnten Kompromiss mit den Angrenzern gerecht zu werden, wird die ursprünglich im VEP Ott und im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hummelau“ vorgesehene reine Gewerbegebietsnutzung aufgegeben und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Insgesamt soll hier eine gewerbliche Nutzung entstehen, die mit der östlich gelegenen Bebauung verträglich ist.

Um die Verträglichkeit bezüglich der Lärmbelastungen festzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Tecum GmbH aus Kempten durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei der Einhaltung der Emissionskontingente von 63 dB(A) tags (6-22 Uhr) und von 48 dB(A) nachts (22-6 Uhr) durch die Gewerbebetriebe eine Verträglichkeit der Bestandsnutzung im angrenzenden Mischgebiet gegeben ist. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind deshalb nur Gewerbebetriebe zulässig, die die festgesetzten Werte nicht überschreiten.

In Anlehnung an den Vorgängerplan sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) und Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO Nr. 1 (Betriebswohnungen) sind im GEE 1 allgemein zulässig, im GEE 2 lassen die Lärmbelastungen von der B 32 her eine Wohnnutzung nicht zu.

Das Mischgebiet soll dem Wohnen und dem örtliche Handwerk und Kleinbetrieben zu Verfügung stehen. Entsprechend sind im MI die Nutzungen festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe). Ausnahmen nach § 1 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung im GEE wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl/GRZ=0,6 und Geschoßflächenzahl/GFZ=1,2 festgelegt. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung über Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des Vorgängerplans „Gewerbegebiet Hummelau“.

Nördlich des Bösebaches im Anschluß an das bestehende Wohngebiet ‚Am Dennenberg‘ wird die Wohnbebauung weiterentwickelt und entsprechende Flächen als allgemeines Wohngebiete (WA1 / WA 2) bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Baugebiet soll der Wohnnutzung und der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind im Sinne der Nutzungsabstufung Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ=0,4 bzw. 0,6 und durch die Höhenfestsetzung der max. Wandhöhe WHmax=6,20 bzw. 6,5 m bestimmt. In Verbindung mit der Festsetzung einer Dachneigung DN = 7-40° soll eine 2-geschossige Bebauung ohne Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhäuser möglich sein. Dadurch sind auch die Voraussetzungen zum kostengünstigen Bauen gegeben.

Nach der 1. Offenlage wurde die Mischgebietsausweisung im nordöstlichen Teil ausgeweitet. Hier liegen der Gemeinde inzwischen konkrete Anfragen vor, so dass ich ein größerer Bedarf für Baugrundstücke in diesem Gebietstyp abzeichnet.

Im Mischgebiet (MI) wird das Maß der baulichen Nutzung analog dem allgemeinen Wohngebiet durch Grundflächenzahl/GRZ=0,6 und durch die Höhenfestsetzung der max. Wandhöhe  $WH_{max}=6,50$  m bestimmt. Um auch einer gewerblichen Nutzung Rechnung zu tragen, werden die Dachformen Satteldach (SD) und Pultdach (PD) mit Dachneigungen von 7-40° zugelassen. Diese Festsetzungen wurden im Rahmen der erneuten Offenlage modifiziert, um eine größere Flexibilität zu erreichen.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 62/5 will sein Grundstück nicht für eine Bebauung zur Verfügung stellen, sondern will es weiterhin als Wiesenfläche nutzen. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt und ist als innerörtliche Grünzone wichtig. Damit entsteht für das Grundstück auch keine Erschließungsbeitragspflicht.

Im Nordwesten des Plangebietes wurden nach der erneuten Auslegung die Flächen für die Landwirtschaft aus dem Plangebiet herausgenommen. Dadurch bleibt die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung im bisherigen Umfang erhalten. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird gesichert.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird hauptsächlich von der Haslacher Straße erschlossen. Eine untergeordnete Zufahrtmöglichkeit in das Baugebiet ist auch von der Straße „Am Denneberg“ her möglich:

Die gewerbliche Nutzung südlich des Bösebaches wird über die Straße ‚Hummelau‘ und einer neuen Sackgassen-Straße anfahrbar. Die neue Straße ermöglicht dem Gewerbebetrieb die Erschließung des Betriebshofes von zwei Seiten. Dadurch werden lärmintensive Wendemanöver nicht mehr notwendig.

Die Mischgebietsnutzungen werden nur über den neuen Sackgassenstich erschlossen, so dass die Straße ‚Hummelau‘ ab der Zufahrt zur Fa. Fricotec nur als Feldweg mit landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird. Das Wohngebiet wird von der die Straße ‚Hummelau‘ über eine Ringstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr ist dezentral in Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht.

### 2.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, Gas und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz und dessen Ergänzung/Erweiterung möglich. Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird über Retentionsflächen dem Bösebach zugeführt. Eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Situation nur bedingt möglich. Aufgrund der geplanten Retentionsbecken Nr. 1 – 4 mit einem Volumen von 1200 m<sup>3</sup> und errechneten Drosselwassermengen von 91 l/s ist sichergestellt, dass der heutige Oberflächenabfluss der unbebauten Fläche ( 6,1185 ha) von 142 l/s durch die geplante Bebauung nicht verstärkt wird. Die Gesamtvolumina von 1200 m<sup>3</sup> ergibt auf jeden Fall eine deutlich größere Retention als die pauschale Annahme von 300 m<sup>3</sup>/ha \*  $A_{Red}$  ( $A_{Red} = 2,56 \text{ m}^2 * 300 \text{ m}^3/\text{ha} = 770 \text{ m}^3$ ). Die Löschwasserversorgung ist über Entnahmemöglichkeiten an Hydranten gesichert

### 2.5.3 Hochwasserschutz / Retention von Oberflächenwasser

Durch die Renaturierung des Bösebaches mit dem mäandrierenden Bachverlauf wird die Gefahr eines Hochwassers gemildert. Das Ing.-Büro Zimmermann und Meixner hat die hydraulischen Berechnung des Baches und der zu erwartenden Hochwassermengen durchgeführt. Entsprechend sind Hochwasserrückhalteflächen vorgesehen. Gleichzeitig wurden die Retentionsflächen für die Rückhaltung des anfallenden unverschmutzten Regenwasser ermittelt. Die Flächen liegen innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft und werden im Rahmen des notwendigen Wasserrechtsverfahren in Ausformung, Lage und Gestaltung konkretisiert. Auf den vorliegenden Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung mit detailliert dargestellten Berechnungen wird verwiesen. Die Darstellung Bösebach entspricht der Linienführung, wie sie in das Wasserrechtsverfahren eingebracht wird.

## 2.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten sind nicht zu erkennen.

## 2.7 Lärmschutz

### 2.7.1 Gewerbelärm

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit den geplanten und vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen wurde im Auftrag der Gemeinde Amtzell durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 07047.1/F vom 13.09.2007 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

Als Ergebnis der Untersuchung werden die Emissionen der beiden GE-Teilflächen durch Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt.

Bei der Auslegung der Emissionskontingente wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Sicherung des Bestandes sowie von Erweiterungsmöglichkeiten des auf dem Grundstück Fl.Nr. 136/1 angesiedelten Betriebes (Fa. Frigortec GmbH)

- Freihaltung von Geräusch-Immissionskontingenten für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Mischgebietsflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente ist gewährleistet, dass die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen führen. Auf die Festlegung von Emissionskontingenten für Mischgebiete wird verzichtet, da sie unüblich ist und in der DIN 18005 nicht vorgesehen ist. In der Regel ist durch die zulässige Wohnnutzung im MI automatisch eine Beschränkung der Geräuschemissionen der Betriebe gegeben. Zulässig sind im MI nach BauNVO nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im MI sind des Weiteren ca. 50 % der Flächen für Wohngebäude vorgesehen, welche keine besonderen Emissionskontingente benötigen. Eine Festlegung würde diesbezüglich auch keinen Sinn machen.

Die Nutzungsabstufung MI - WA entspricht grundsätzlich der Vorgabe von § 50 BImSchG (Schutz von Wohngebieten). Besondere weitergehende Beschränkungen sind regelmäßig nicht erforderlich.

Sofern im Einzelfall Bedenken bestehen, dass ein bestimmter Betrieb nicht in das MI passt bzw. einen Konflikt mit dem WA vermuten lässt, kann durchaus auch ohne Emissionskontingente im Baugenehmigungsverfahren ein Einzelnachweis zum Lärmschutz nach TA Lärm verlangt werden. Dabei ist auch eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch das GE möglich.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das von einem Genehmigungsverfahren freigestellt ist, kann die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 gefordert werden.

### 2.7.2 Verkehrslärm der Bundesstraße 32

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum GmbH Nr. 07047.1/F vom 13.09.2007 befasst sich auch mit der Verträglichkeit der Wohnbebauung bzw. der möglichen Wohnnutzungen mit der südlich am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße 32. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

#### WA- und MI-Nutzungen

In den allgemeinen Wohn- und Mischgebieten treten Verkehrsrgeräusche auf, welche die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55 dB(A)/45 dB(A) bzw. Mischgebiete von tags/nachts 60 dB(A)/50 dB(A) nicht überschreiten.

#### GE-Nutzungen

Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) wurden für einen Steifen mit einer max. Breite von 20 m im südöstlichen Bereich des südlichen Gewerbegebiets festgestellt. Die Überschreitungen sind mit max. 1 dB(A) gering. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (59 dB(A)) wird um minimal 3 dB(A) unterschritten. Im Tagzeitraum sind keine Überschreitungen des Orientierungswertes von 65 dB(A) zu erwarten.

Nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bereiche mit Nacht-Beurteilungs-pegeln über 45 dB(A) sind in den westlichen MI-Baufenstern sowie in den gewerblichen Bauflächen vorhanden. Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung und/oder der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen können die Verkehrslärmbelastungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

### **3. Umweltbericht mit Grünordnung**

Das LGA-Büro Rochus Hack hat die erforderliche Grünordnungsplanung erstellt und die Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Durch die Renaturierung des Bösebaches mit Anlage einer naturnahen Bachaue wird eine sehr hochwertige Ausgleichsmaßnahme geschaffen, die geeignet ist, den entsprechenden Ausgleich zu bewerkstelligen.

Im Umweltbericht mit Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichskonzept sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs dargestellt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können in der Gesamtabwägung aller öffentlicher und privater Belange dadurch korrekte Berücksichtigung finden. Der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung sowie die dazugehörigen Untersuchungen und Erhebungen liegen als Anlage der Begründung bei.

Nach der 1. Offenlage wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Teil der zunächst vorgesehenen Wohnbauflächen aus der Planung herausgenommen. Stattdessen werden auf Wunsch der Eigentümer an gleicher Stelle Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch diese Reduzierung der Bauflächen werden auch die Eingriffe in Natur und Landschaft etwas geringer. Gleichzeitig wird ein bisher als WA ausgewiesenes Bauquartier als MI-Fläche ausgewiesen. Damit erhöht sich die GRZ leicht, die wiederum einen etwas höheren potentiellen Versiegelungsgrad erlaubt. Die beiden Planänderungen heben sich in ihren Auswirkungen auf die Umwelt gegenseitig auf. Die Eingriff-Ausgleichbilanz bleibt damit im wesentlichen unverändert. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landschaftsplaner wird auf eine Aktualisierung des Umweltberichtes verzichtet.

### **4. Maßnahmen**

#### **4.1 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

**5. Örtliche Bauvorschriften**

Zum Erhalt des vorhandenen dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in begrenztem Umfang notwendig. Dadurch soll das gestalterische Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum.

Aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 19.07.2010

Amtzell, den

.....  
Udo Kienzle  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....  
Locherer, Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (Gbl.Nr.09, Nr.19, S. 615)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S.185)

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO

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

#### 1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO

Im **GEE 1 und GEE 2** sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 (Flächenbezug für die Schallleistung: 1 m<sup>2</sup>) weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Hinweis: Im Rahmen von Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das von einem Genehmigungsverfahren freigestellt ist, kann der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 gefordert werden.

Im **GEE 1 und GEE 2** sind nur Betriebe zulässig, die betreffend ihrer Geruchsemissionen das Wohnen nicht wesentlich störend i.S. von § 6 Baunutzungsverordnung sind, oder deren Geruchsemissionen – durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen- so gemindert und abgeführt werden, dass erhebliche Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

Im **GEE 1 und GEE 2** sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 zulässig.

Im **GEE 1 und GEE 2** sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO unzulässig.

Im **GEE 1** sind Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1(6) BauNVO).

Im **GEE 2** sind Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).

Im **GEE 1 und GEE 2** sind Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).

## **1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO**

Im **MI** sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 zulässig

Im **MI** sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 , Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO unzulässig.

Im **MI** sind Ausnahmen nach § 6(3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).

## **1.3 allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO**

Im **WA 1** und **WA 2** sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 zulässig

Im **WA 1** und **WA 2** sind Ausnahmen nach § 4(3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).

## **1.4 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Vollgeschosse §§ 16, 19 und 20 BauNVO**

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

## **1.5 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen § 16 und 18 BauNVO**

Die im Plan eingetragene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) gibt die Obergrenze an. Unterer Bezugspunkt ist die EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe). Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberfläche Dachdeckung) bei der Wandhöhe und die Oberkante der Firstdeckung bei der Firsthöhe.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal nicht mehr als 50 cm über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Maßgebend ist der mittlere Geländeverlauf des bestehenden Geländes.

Von der max. Gebäudehöhe können für untergeordnete Gebäudeteile bzw. für technisch notwendige Sonderbauteile oder Aufbauten Ausnahmen zugelassen werden.

## **2. Bauweise § 22 BauNVO**

Offene Bauweise (O) nach § 22(2) BauNVO, im WA 1 als Einzelhäuser (E) oder Doppelhäuser (D), im WA 2 nur Einzelhäuser gemäß Eintragungen in Plan.

## **3. Geh-(Gr), Fahr-(Fr) und Leitungsrecht (Lr) (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die ausgewiesenen Geh-(Gr), Fahr-(Fr) und Leitungsrechte (Lr) sind je nach Planeintrag zugunsten der Versorgungsträger (V) oder zugunsten der Anlieger (A) zur Erschließung ihrer Grundstücke festgesetzt.

Auf den mit Lr(V) bezeichneten Flächen Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger ist eine Überbauung und Bepflanzung nur eingeschränkt mit Genehmigung der Versorgungsträger zulässig.

#### **4. Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO).

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Sie sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig wird.

#### **5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung

#### **6. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze §9(1)Nr. 4 und 22 BauGB**

**6.1** Im **GEE** sind oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im **MI** und **WA 1** und **WA 2** sind oberirdische Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.2** Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belägen, z.B. als Pflaster auszubilden. Die Entwässerung erfolgt ins Gelände oder über Retentionsflächen in den Vorfluter.

#### **7. Grünordnung**

##### **7.1 Pflanzgebot Baumpflanzung § 9 (1) 25 BauGB**

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten ist eine Pflanzung von einheimischen, großkronigen Laubbäumen oder Obsthochstamm-bäumen zur Einbindung in die Landschaft vorzunehmen. Es dabei Arten der entsprechenden Artenliste 1, Bäume und Artenliste 3, Obstbäume mit regionalem Herkunftsnachweis zu verwenden.

##### **7.2 Flächen mit besonderen Maßnahmen für Natur- und Landschaft Naturnahe Bachaue § 9 (1) 20 BauGB**

Auf den Flächen „Naturnahe Bachaue“ ist Gestaltung einer natürlichen Bauaue mit naturnah mäandrierendem Bachlauf, beidseitigem Hochstaudenufersaum und punktuell bzw. abschnittsweisem Gewässerbegleitendem Auwaldstreifen vorzusehen, Überflutungsflächen und Retentionsmulden entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben.

Bei der Bepflanzung ist zu berücksichtigen dass standortgerechtes einheimisches Pflanzmaterial aus verschiedenen Gehölzen mit regionalem Herkunftsnachweis verwendet wird. Zulässig sind Arten entsprechend Artenliste 1, 2 und 4.

**8. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Bundesstrasse B 32  
§ 9 (1) 24 BauGB**

- 8.1 In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind zum Lüften erforderliche Schlaf- und Kinderzimmerfenster möglichst auf die vom Verkehrslärm weniger belasteten Gebäudeseiten hin zu orientieren (der B 32 nicht zugewandte sowie abgewandte Seiten). In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 48 dB(A) sind diese Fenster möglichst auf die vom Verkehrslärm am wenigsten belasteten Gebäudeseiten hin zu orientieren (der B 32 abgewandte Seiten). Kann eine entsprechende Orientierung nicht realisiert werden, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Hinweise über die Bereiche, in denen Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, liefern die Immissionsrasterdarstellungen der Anlagen 8 bis 10 jeweils Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 13.09.2007.

- 8.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109  
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist in den gewerblich genutzten Bereichen eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe November 1989 nachzuweisen.

**9. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB**

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft Hochwasserrückhalteflächen / Retention sind von baulichen und ggf. baugenehmigungsfreien festen Einbauten wie z.B. Mauern, Zäunen, Befestigung des Bodens in Form von Platten o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, Kompostanlagen usw. freizuhalten.

## B. HINWEISE

### 1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

### 2. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser – Regenwasserbehandlung

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder Versickerung vor Ort.

### 3. Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

### 4. Bodenfunde

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 25, Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 5. Lärmschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei - insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken - die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten. Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit von 48 dB(A) im Gewerbegebiet (Bezugsfläche für die Schalleistung: 1 m<sup>2</sup>) bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Ladearbeiten).

## 6. Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe November 1989- stellt Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenhautbauteilen. Die Anforderungen richten sich dabei nach den dort definierten „maßgeblichen Außenlärmpegeln“.

Für den Straßenverkehrslärm ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch Addition von 3 dB(A) zu den Beurteilungspegeln für den Tagzeitraum. Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum Nr. 07047.1/F vom 13.09.2007 enthält in den Anlagen 11 bis 13 Lärmkarten, in denen die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die diesen Pegeln zugeordneten Lärmpegelbereiche für den Verkehrslärm dargestellt sind. Auf einen Nachweis der Luftschalldämmung kann in Mischgebiets- und allgemeinen Wohngebietsbereichen verzichtet werden (Lärmpegelbereiche I und II).

Bei Gewerbeanlagen ist regelmäßig der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel anzusetzen.

Bei Geräuschbelastungen von mehreren Quellen (z.B. Verkehrs- und Gewerbelärm) berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel durch Überlagerung der einzelnen Außenlärmpegel. Die Überlagerung des Außenlärmpegels für Gewerbeanlagen von 65 dB(A) mit dem der Verkehrsgeräusche führt in den beiden GE-Teilflächen zu resultierenden Außenlärmpegeln größer 65 dB(A) und somit zum Lärmpegelbereich IV. Auf den Nachweis der Luftschalldämmung nach DIN 4109 kann hier in der Regel nicht verzichtet werden.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

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

#### **1.1 Dachform**

Als Dachformen sind je nach Planeinschrieb zulässig:  
Flachdach (FD), Pultdach (PD) oder Satteldach (SD) mit den angegebenen  
Dachneigungen.

DN=10- 20° : Dachneigung von 10° bis 20° zulässig

DN=0- 35° : Dachneigung von 0° bis 35° zulässig

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können  
davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

#### **1.2 Dachdeckung**

Die Dachdeckungen geneigter Dächer sind aus nicht reflektierenden Materialien  
herzustellen. Metaldeckungen sind zulässig, wenn sie in nicht grellen Farbtönen  
beschichtet sind.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74(1) Nr. 3 LBO**

zulässig sind Einfriedigungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie aus  
Zäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m im **WA1 und WA 2** sowie im **MI** und von 2,5 m  
im **GEe**. Drahtzäune sind einzugrünen.

Unzulässig sind Einfriedigungen mit Stacheldraht und Einfriedigungen als Mauern.

## Artenlisten zum Bebauungsplan „Ebene Kogenwiese Hummelau“

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet. Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genannten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände ohne Hilfen flächig zu begrünen.

### 1. Einheimische, standortgerechte Baumarten

Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2m Stammhöhe und einer Stammumfang in 1m Höhe 14-16cm zu pflanzen.

Bergahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer	platanoides
Feldahorn	Acer	campestre
Gemeine Esche	Fraxinus	excelsior
Stiel-Eiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvatica
Eberesche	Sorbus	aucuparia
Winter-Linde	Tilia	cordata
Sommer-Linde	Tilia	platypyllos
Bergulme	Ulmus	glabra

### 2. Einheimische, standortgerechte Straucharten

Strauchpflanzen sollen mindestens die Qualität „2xv. 60-100 cm“ haben.

Feld-Ahorn	Acer	campestre
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Sal-Weide	Salix	caprea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Seidelbast	Daphne	mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera	nigra
Schlehe	Prunus	spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Hunds-Rose	Rosa	canina
Kriech-Rose	Rosa	arvensis
Flaum-Rose	Rosa	tomentella
Gemeine Berberitze	Berberis	vulgaris

### 3. Hochstamm - Obstbaumarten

Bisterfelder Renette	Apfel	Brettacher	Apfel
Bohnapfel	Apfel	Schöner von Boskoop	Apfel
Schweikheimer	Apfel	Josef Musch	Apfel
Transparent aus Croncels	Apfel	Jacob Fischer	Apfel
Jonathan	Apfel	Zabergäurenette	Apfel
Maunzenapfel	Apfel	Allgäuer Gravensteiner	Apfel
Jakob Lebel	Apfel	Ontario	Apfel
Berner Rosenapfel	Apfel	Teuringer Winterrambour	Apfel
Klarapfel	Apfel	Danziger Kant	Apfel
Salemer Klosterapfel	Apfel	Allgäuer Calville	Apfel
Krügers Dickstiel	Apfel	Cox Orange	Apfel
Goldparmäne	Apfel	Französische Renette	Apfel
Gewürzluiken	Apfel	Glockenapfel	Apfel
Lederäpfel	Apfel	Ravensburger	Apfel
Welschisner	Apfel	Wintertafelapfel	Apfel
Gold-Renette	Apfel	Grüner Stettiner	Apfel
Kickacher	Apfel	Landsberger Renette	Apfel
Olgaäpfel	Apfel	Roter Trierer Weinapfel	Apfel
Weinapfel	Apfel	Cullon Renette	Apfel
Goldprinz	Apfel	Goldrenette von Blenheim	Apfel
Schweizer Wasserbirne	Birne	Firkenbirne	Birne
Luxemburger Mostbirne	Birne	Weitfelderbirn	Birne
Williams Christ	Birne	Alexander Lukas	Birne
Conference	Birne	Frühe Wilderbirn	Birne
Graubirne	Birne	Graue Jagdbirne	Birne
Deutsche Hauszwetschge	Zwetschge	Bühler Zwetschge	Zwetschge

Sowie alle standortgerechten, regionaltypischen Arten, die nach dem Streuobstprogramm gefördert werden.

Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind alle Arten ausgeschlossen, die als besonders „Feuerbrand“-empfindlich gelten.

### 4. Bepflanzung der naturnah gestalteten Bachaue mit Retentionsmulden

#### Bäume

Gemeine Esche	Fraxinus	excelsior
Schwarzerle	Alnus	glutinosa
Traubenkirsche	Prunus	padus
Stieleiche	Quercus	robur
Bergahorn	Acer	pseudoplatanus

### Sträucher

Faulbaum	Rhamnus	frangula
Grauweide	Salix	cinerea
Schwarzweide	Salix	nigricans
Öhrchenweide	Salix	aurita
Korbweide	Salix	viminalis
Mandelweide	Salix	triandra
Purpurweide	Salix	purpurea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra

### Stauden / Gräser

Arten einheimischer, standortgerechter Pflanzengesellschaften, insbesondere der Röhrichte, Großseggen und Hochstaudenfluren

naturnahe und natürliche Wiesen – und Kräuteransaaten

Aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 19.07.2010

Amtzell, den

.....  
Kienzle Vögele Blasberg GmbH

.....  
Locherer, Bürgermeister

ANLAGEN:

**1. Umweltbericht mit Grünordnungsplanung und Eingriffs-  
Ausgleichsbilanzierung**

vom 17.09.2007

Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)  
Freier garten- und Landschaftsarchitekt  
Im Weingarten 16  
88285 Bodnegg

**2. Schalltechnische Untersuchung Nr. 07047.1/F – Emissionen und  
Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm**

vom 13.09.2007

Tecum GmbH  
Ingenieurbüro für Umwelttechnik  
Heisinger Straße 12  
87437 Kempten