

# Entwurf

Fassung vom 18.12.2017

Gemeinde Amtzell

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 14
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 63
10	Begründung – Sonstiges 64
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 67
12	Begründung – Bilddokumentation 68
13	Verfahrensvermerke 70

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 **Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

Holzbau

##### Holzbau

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient einer Betriebshalle, einem Bürogebäude; einer Ausstellungsfläche sowie einer Lager- und Maschinenhalle. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude mit Ausstellung
- Produktionshalle
- Fahrzeug- und Maschinenhalle
- Lagerhalle
- Lagerflächen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation)
- Be- und Entladeflächen
- Nutzungsbezogene Nebenanlagen
- Stellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsfläche
- Dem Betrieb zugeordnete Werbeanlagen
- Betriebsleiterwohnung
- Sozialräume
- Sanitäre Einrichtungen
- Musterhäuser

#### 2.2 GR .... m<sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtkörper (Hauptgebäude). Überschreitungen durch Auskragungen der

Obergeschoße, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 2.4 H . . . . . m ü. NN

**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

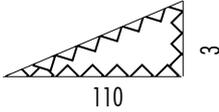
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

### 2.6



**Baugrenze;**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

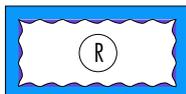
- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.  
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Leitungsrecht 1** zu Gunsten des Zweckverbands Haslach Wasserversorgung und des Versorgungsträgers des Steuerkabels; bauliche Anlagen sind unzulässig. Eine Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Gehölzen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.12 **Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist über die festgesetzten Regenrückhalteräume (Retentionsbecken) zurückzuhalten und gedrosselt dem angrenzenden Gewässer (Graben) zuzuführen.

Eine gesonderte (Vor-)Behandlung des Niederschlagswassers ist nicht notwendig. Dies wird zusätzlich in einem Wasserrechtsantrag bzw. Bau-/Entwässerungsgesuch abgearbeitet werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.13



### Retentionsbereich

Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



### Private Grünfläche als Betriebseingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



### Private Grünfläche als Betriebseingrünung sowie zur Niederschlagswasserretention

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.17 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Straßenbegleitflächen

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.18 Lärmschutztechnische Festsetzungen

- Die Betriebszeiten sind auf den Tagzeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen.
- Die Außenbauteile der Produktionshalle müssen mindestens die nachstehenden bewerteten Schalldämmmaße aufweisen: Außenwände: 46 dB, Dach: 35 dB, Fenster: 25 dB, Rolltor: 15 dB.
- Die vier Tore auf der südwestlichen Fassade der Produktionshalle, sowie die Fenster sind während geräuschintensiven Tätigkeiten geschlossen zu halten und dürfen nur kurzfristig zum Zweck der Ein- und Ausfahrt von Staplern o.ä. Vorgängen geöffnet werden.

## 2.19



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und außerhalb der bepflanzten Bereiche als Extensivwiese zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.23



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen. In den Randbereichen sind feuchte bis frische Krautsäume zu entwickeln. Es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

### Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus
-----------------	--------------

Reif-Weide  
Bruch-Weide  
Korb-Weide

Salix daphnoides  
Salix fragilis  
Salix viminalis

#### Sträucher

Pfaffenhütchen  
Echter Faulbaum  
Schlucht-Weide  
Ohr-Weide  
Grau-Weide  
Lavendel-Weide  
Schwarz-Weide  
Weiß-Weide  
Mandel-Weide  
Gewöhnlicher Schneeball

Euonymus europaeus  
Rhamnus frangula  
Salix appendiculata  
Salix aurita  
Salix cinerea  
Salix eleagnos  
Salix x nigricans  
Salix x rubens  
Salix triandra  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" der Gemeinde Amtzell.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



#### Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 13.11.2017

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 212 (Teilflächen) der Gemarkung Amtzell (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweise:

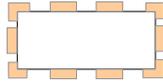
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes

Maßnahmen:

- Pflanzung vielfältig strukturierter Gebüsche feuchter Standorte und Einzelbäumen sowie Baumgruppen; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese sowie zur Entwicklung einer Nasswiese; maximal zweimalige bodenschonende Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts (Alternativ: extensive Schaf-Beweidung); Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Neugestaltung/großzügige Mäandrierungen des östlich anliegenden Grabens
- Anlage von Regen-, Hang- und Bachwasser gespeisten Tümpeln (Retentionsbereiche)

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" der Gemeinde Amtzell

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

### Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Freistehende Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.

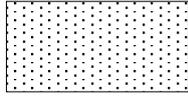
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

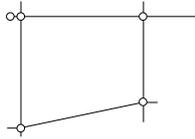
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

213/2

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.5



**Geplante Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung)

5.6 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

## 5.7 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Gebäude und damit auch (potenzielle) Quartiere bzw. Niststätten für Fledermäuse bzw. Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Als Ersatz für den Wegfall einer Niststätte des Hausrotschwanzes sind verpflichtend zwei Halbhöhlennistkästen am ehemaligen Wohnhaus, welches erhalten wird, an geeigneten Stellen anzubringen (Ost- und Südseite, unter Dachvorsprung, Mindesthöhe 2,5 m).
- Der Starenkasten am östlichen Abrissgebäude ist zwischen Oktober und Februar abzunehmen und umzuhängen oder durch einen neuen Kasten (Fluglochdurchmesser 45-55 mm) zu ersetzen. Dieser ist am ehemaligen Wohngebäude (Giebelseite im Südosten) möglichst hoch anzubringen.
- Wünschenswert wäre es zudem an diesem Gebäude auch Flachkästen für Fledermäuse anzubringen (z.B. Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten der Gebäude, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 03.11.2017 (Büro Sieber).

## 5.8



**Vorhandener Baum** auf angrenzendem Grundstück (siehe Planzeichnung)

## 5.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

## 5.10 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsplume.

## 5.11 Behandlung von Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Retentionsanlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 178 (Entwurf von 05/2017) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Notüberläufe der privaten Retentionsanlage müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser der Retentionsanlage zugeführt werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- 5.12  **Hausanschluss Wasser** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Hausanschluss Wasser des Zweckverbands Haslach-Wasserversorgung (siehe Planzeichnung)
- 5.13  **Gasleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH (siehe Planzeichnung)
- 5.14  **Frischwasserleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Frischwasserleitung des Zweckverbands Haslach-Wasserversorgung (siehe Planzeichnung)
- 5.15  **Regenwasserkanal** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal des Zweckverbands Haslach-Wasserversorgung (siehe Planzeichnung)
- 5.16  **Niederspannungskabel** **Niederspannungskabel** unterirdisch, hier Niederspannungskabel der Netze BW, wird verlegt (siehe Planzeichnung)
- 5.17  **Breitbandversorgung** **Breitbandversorgung** unterirdisch, hier Breitbandversorgung der TeleData GmbH und der Gemeinde Amtzell (siehe Planzeichnung)
- 5.18  **Kommunikationskabel** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Kommunikationskabel (Kabelkanal der Hauptversorgung) der Deutschen Telekom
- 5.19
- 5.20  **Steuerkabel** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch (siehe Planzeichnung)
- 5.21  **Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen;** gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind bauliche Anlagen, einschließlich Anlagen zur Außenwerbung, entlang von Bundesstraßen in einem Abstand von 20 m nicht zulässig (siehe Planzeichnung). Im Plangebiet werden hier keine baulichen Anlagen ermöglicht.

## 5.22 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

## 5.23 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.24 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

## 5.25 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Amtzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

- 5.26 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze, Festsetzung der Grünfläche).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.12.2017

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 212 (Teilflächen) der Gemarkung Amtzell.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.12.2017. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 13.11.2017 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss und die Dachform (einschließlich Dachneigung) in den wesentlichen Zügen, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 18.12.2017 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

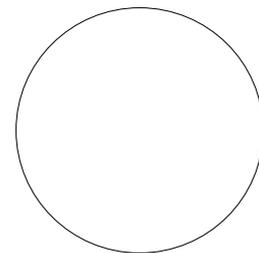
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu den Werbeanlagen im Baugebiet nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## § 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" der Gemeinde Amtzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Amtzell, den .....

.....  
(Moll, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten der Gemeinde "Amtzell", im Ortsteil "Geiselharz". Im Süden des Plangebietes verläuft die B 32, im Norden grenzt die K 8047 an den Geltungsbereich an. Die Erschließung erfolgt über eine geplante Zufahrt an der K 8047.

- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich ist zwischen der Bundes- und der Kreis-Straße eingekesselt. Im Norden und im Süden grenzt das Plangebiet darüber hinaus an Grünflächen. Weiter im Nordwesten befindet sich ein kleines Waldstück mit einem Wohngebiet im Anschluss. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die "Kreis-Straße K 8027" die erforderlichen in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Plangebiet befinden sich Bestandsgebäude, die teilweise saniert werden sollen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 213/2 (Teilfläche), 260 (Teilfläche).

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein ehemaliges Wohngebäude, diverse Holzschuppen und ein Longierplatz. Das Wohngebäude soll erhalten und als Bürogebäude umgenutzt werden. Die Holzschuppen fungierten als Pferdestall und sollen nicht erhalten bleiben. Ansonsten sind keine Gebäude im Plangebiet vorhanden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist größtenteils eben.

### 7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Firma "Kübler Holz" ist seit über 190 Jahren in der Gemeinde Amtzell ansässig und mit der Verarbeitung des Werkstoffes Holz verbunden. Das Unternehmen hat sich heute in zwei Arbeitsgebiete aufgeteilt. Dieses sind die Bereiche "Holz im Garten" und "Wohnhäuser aus Holz". Für die

Gemeinde Amtzell bildet die Firma "Kübler Holz Wohnhäuser" einen wichtigen lokalen Arbeitgeber. Das Unternehmen trägt zur Förderung der lokalen Wirtschaft bei und stellt mittel- und langfristig Arbeitsplätze in Amtzell sicher. Das nahe Einzugsgebiet und die gute Infrastruktur bieten die Möglichkeit von kurzen Arbeitswegen von Wohn- zu Arbeitsort zu profitieren. Die Unternehmenssparte "Kübler Holz Wohnhäuser" plant nun die Erweiterung seiner Betriebsflächen. Durch die Erweiterung des Betriebs ist neben dem Erhalt auch die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze in Amtzell gewährleistet. Vorerst ist eine Betriebshalle und die Umwandlung des bestehenden Wohngebäudes in ein Bürogebäude geplant. Längerfristig sind zusätzlich ein Zubau der Betriebshalle und der Bau von Lager- und Maschinenhalle und Ausstellungsfläche geplant. Der ursprüngliche Standort des Unternehmens besitzt nicht die räumlichen Verhältnisse, um das Wachstum beider Unternehmenssparten ("Holz im Garten" und "Kübler Holz Wohnhäuser") aufzufangen. Aus diesem Grund wurde Erweiterungsflächen mit räumlicher Nähe zu dem jetzigen Standort gewählt. Dies ist sinnvoll, da Betriebsabläufe (wie Rohstoffbeschaffung usw.) zwischen dem neuen und dem bisherigen Standort schnell erfolgen können. Dies bedeutet eine Minimierung der Fahrwege und der Belastung der Umwelt. Der Standort der Erweiterungsflächen ist zudem städtebaulich geeignet, da die Fläche bereits durch ein Bestandsgebäude sowie mehrere Schuppen baulich vorgeprägt ist und durch die vorherige landwirtschaftliche Nutzung bereits teilversiegelt ist. Das entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg, welche besagen, dass die Ausweisung von Neubaufächen gering zu halten ist und zuerst Brachflächen zu nutzen sind. Des Weiteren ist das Plangebiet durch die Vorbelastung der Bundes-Straße B 32 und der Kreis-Straße K 8047 für gewerbliche Nutzung prädestiniert. Durch den Verkehrslärm würde die Überplanung der Fläche mit anderen schutzbedürftigeren Nutzungen Konflikte verursachen. Die Eignung der Fläche für gewerbliche Nutzung ergibt sich zusätzlich durch die hervorragende Anbindung an das Straßennetz. Die Anlieferung kann ohne Belastungen von Anwohnern direkt von der B 32 erfolgen. Die Anbindung wird durch die Planungen des Landes Baden-Württembergs weiter begünstigt, da ein zusätzlicher Knotenpunkt zwischen der B 32 und der K 8947 entstehen soll. Weiterhin ist die Fläche bereits im Besitz der Firma "Kübler Holz Wohnhäuser".

### **7.2.3 Planungsinstrument**

- 7.2.3.1 Die Festsetzung der spezifischen Art der baulichen Nutzung ist möglich, da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO abweichende, auf das Vorhaben zugeschnittene Nutzungen festgesetzt werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag und dem Bebauungsplan selbst. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger erstellt und beschreibt das Vorhaben im Detail. Diejenigen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Gebäudehöhen des Vorhabens abbilden, werden Bestandteil der Satzung und somit rechtsverbindlich. Der Durchführungsvertrag regelt die Verwirklichung des Vorhabens. Er enthält u.a. Regelungen zur Kostenübernahme durch Vorhabenträger sowie eine verbindliche Frist, innerhalb derer das Vorhaben zu realisieren ist. Die Rechtswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im

Wesentlichen denen des Angebots-Bebauungsplanes gleichzusetzen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das Vorhaben in der beantragten Form innerhalb eines festgelegten zeitlichen Rahmens realisiert wird. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 und 4 des BauGB wird den öffentlichen und privaten Belangen Rechnung getragen. Da die Gemeinde die Erweiterung des Betriebes auf Grund der positiven Effekte für die örtliche Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur ermöglichen möchte, erwächst ihr ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden, indem sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellt.

## 7.2.4 Übergeordnete Planungen

7.2.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.
- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohornnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raum-kategorien"

7.2.4.2 Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" sowie von der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Im Rahmen der Begründung der Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich werden die betroffenen Inhalte bezüglich der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen abgearbeitet.

- 7.2.4.3 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.2.4.4 Die Gemeinde Amtzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Fa. Kübler" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Gewerbegebiet dieser Art wäre in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.
- 7.2.4.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.5.1 Das Plangebiet befindet sich nördlich der B 32 und südlich der K 8047 im Ortsteil "Geiselharz" von Amtzell. Die zwischen zwei Straßen umgebene Fläche eignet sich gut zur gewerblichen Nutzung. Die überplanten Flächen sind bereits im Besitz der "Kübler Holz Wohnhäuser". Des Weiteren sind die Erweiterungsflächen nah an dem südlich gelegenen, bereits bestehenden Gewerbegebiet. Der Standort ist damit sehr gut als Erweiterungsfläche für die Firma "Kübler Holz Wohnhäuser" geeignet.
- 7.2.5.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde besonders auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen. Die Verkehrslärmimmissionen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Zusätzlich ist für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung durchzuführen. Des Weiteren wurde die Standortwahl diskutiert. Die damals geplante Erweiterung der Firma "Rink" ist nicht mehr Bestandteil der jetzigen Planung. Die Firma "Kübler Holz" hat, wie im Punkt "Erfordernis der Planung" bereits dargelegt, nicht das Erweiterungspotential am ursprünglichen Standort, um die beiden Unternehmenssparten "Garten im Holz" und "Kübler Holz Wohnhäuser" aufzufangen.
- 7.2.5.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Vorhaben der Firma "Kübler Holz Wohnhäuser" planungsrechtlich durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen. Die Firma plant vorgefertigte Elemente für Decken, Dach und Wandabwicklungen in Holzbauweise zu produzieren.
- 7.2.5.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Die genaue Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem Vorhaben- und Erschlie-

Bungsplan abschließend festgesetzt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

- 7.2.5.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Es wurde eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für die Produktion von Holz Wohnhäusern, hier die Firma "Kübler Holz Wohnhäuser", erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen angepasst ist. Dies sind insbesondere: Eine Betriebshalle und ein Bürogebäude. Zukünftig soll die Betriebshalle erweitert werden, sowie eine Ausstellungsfläche und Lager- und Maschinenhalle errichtet werden. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

- 7.2.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- 7.2.6.3 – Die Festsetzung von einer zulässigen Grundfläche (GR) im Plangebiet ist genau auf die in Baugrenzen vorgesehene Gebäude zugeschnitten, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan für die geplanten Hauptgebäude (eine Betriebshalle und Bürogebäude mit zukünftiger Erweiterung der Betriebshalle, sowie Lager- und Maschinenhalle und Ausstellungsfläche) vorgesehen sind.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine

Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Dadurch das im Plangebiet Grünflächen festgesetzt sind, ist die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche im Bezug zur Baufläche sehr hoch. Alternativ hätte das gesamte Plangebiet als Baufläche festgesetzt werden können. Dann wäre die zulässige Grundfläche bezogen auf die gesamte Baufläche geringer.

- 7.2.6.4 Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in m über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens und ist auf die einzelnen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude abgestimmt. Sie ist auch für den Außenstehenden nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- 7.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgehen um dem Bauherrn etwas Flexibilität zu ermöglichen.
- 7.2.6.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das Plangebiet ist über die Einmündung in die Kreis-Straße 8047 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 32. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Amtzell" auf die A 96 gegeben. gegeben.
- 7.2.7.2 Direkt am Plangebiet, parallel zur Kreis-Straße K8047, befindet sich ein Fahrradweg Richtung Amtzell.
- 7.2.7.3 Der erforderliche Mindestabstand baulicher Anlagen zur Kreis-Straße "K8047" auf Grund des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (§ 22 Abs. 1 StrG) von 15,00 m wird nur durch das bereits bestehende Gebäude unterschritten. Dies ist nach der Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg in der frühzeitigen Beteiligung möglich, da für die Kreis-Straße "K32" an dieser Stelle eine

Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h gilt. Die Bebauung kann in Ausnahmefällen dann bis 4,50 m an die Straße heranrücken. Ansonsten wird der Abstand von 15,00 m eingehalten.

- 7.2.7.4 Von der Aufnahme eines Planzeichens zum 20 m Abstand zur Bundes-Straße B 32 wurde abgesehen, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Abstand von 20 m zur B 32 größtenteils einhält. Lediglich ein minimaler Teil überschneidet sich. Hier ist eine Grünfläche ohne bauliche Anlagen festgesetzt.

**8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)****8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Kübler Holz Wohnhäuser" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Zweckbestimmung "Fa. Kübler" nordwestlich des Ortsteiles Geiselharz (Gemeinde Amtzell) ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine aufgelassene Hofstelle (altes Bauernhaus, Scheunen, Hofflächen) mit umliegenden Brachflächen und einer ehemaligen Pferdeweide. Das Gebiet wird im Südwesten von der Bundes-Straße B 32 und im Nordosten von der Kreis-Straße K 8047 begrenzt. Nordwestlich schließt im Außenbereich liegende Wohnbebauung an. Auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück befindet sich eine bundeseigene Ausgleichsfläche mit mehreren Streuobstbäumen. Die jenseits der o. g. Straßen liegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (im Südwesten Acker, im Nordosten Grünland); weiter südlich befinden sich größere Gewerbegebiete.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund der südlich liegenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-) Bebauung für die angestrebte gewerbliche Nutzung in hinreichendem Maß geeignet.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, einer der beiden Unternehmenssparten der Fa. Kübler ("Kübler Holz Wohnhäuser") die Erweiterung ihrer Betriebsflächen zu ermöglichen (vorerst Neubau einer Betriebshalle und Umwandlung des bestehenden Wohngebäudes in ein Bürogebäude; längerfristig zusätzlich Zubau der Betriebshalle und Bau von Lager- und Maschinenhalle und Ausstellungsfläche). Hierdurch ist neben der Erhaltung auch die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze in Amtzell gewährleistet. Der ursprüngliche Standort des Unternehmens besitzt nicht die räumlichen Verhältnisse, um das Wachstum beider Unternehmenssparten aufzufangen. Aus diesem Grund wurden Erweiterungsflächen mit räumlicher Nähe zu dem jetzigen Standort gewählt.
- 8.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Kübler Holz Wohnhäuser" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher

Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 98.766 Ökopunkten erfolgt auf einer außerhalb, aber unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Fläche der Gemarkung Amtzell (Teilflächen der Fl.-Nr. 212).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,46 ha, davon sind 0,85 ha Baufläche, 0,33 ha private Grünfläche und 0,28 ha öffentliche Verkehrsfläche (bestehende Kreisstraße). Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass der Bereich bereits teilweise bebaut bzw. (teil-) versiegelt ist.

## 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan (31.08.2005) und Landschaftsplan (12.06.2003):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Landschaftsplan stellt im Bereich des Plangebietes zum einen die bestehende Bebauung (Einzelhof), zum anderen eine Streuobstwiese sowie im westlichen Teil Grünland dar. Im südöstlichen und südwestlichen Anschluss ist die Ausgleichsfläche für die B 32 nachrichtlich übernommen, für welche ein landschaftspflegerischer Begleitplan besteht. In die Ausgleichsfläche wird nicht eingegriffen. Der dargestellte Streuobstbestand existiert aktuell nicht mehr. Die weiteren Darstellungen (Bebauung, Grünland) sind nicht als landschaftsplanerische Zielaussagen aufzufassen, so dass in Bezug auf diese Darstellungen keine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich ist. Konflikte bzw. Widersprüche zu dem freiraum- bzw. landschaftsplanerischen Zielkonzept bestehen nicht. Die geänderte Bestandssituation im Plangebiet kann zusammen mit weiteren Aktualisierungen im Rahmen eines späteren Änderungsverfahrens in den Landschaftsplan aufgenommen werden.

### 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Südöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 385 m, beginnt jenseits bestehender Bebauung das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Hierbei handelt es sich um die Untere Argen als naturnahen Flusslauf mit seinen Au- und Hangschluchtwäldern. Das aus dem Plangebiet nach entsprechender Drosselung abgeleitete Niederschlagswasser wird nicht in ein FFH-rechtlich geschütztes Gewässer eingeleitet. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sowie der zukünftigen gewerblichen Produktionsart (keine NO<sub>x</sub>-Emissionen mit Ausnahme der wenigen Emissionen aus üblichen Gebäudeheizungen) sind daher erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Nordosten befindet sich direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072).
- Das nächstgelegene gem. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop ("Feldgehölzstreifen an der Bundesstraße B 32", Nr. 1-8324-436-0044) befindet sich ca. 350 m südöstlich des Geltungsbereiches. Weitere Biotope befinden sich im weiteren Umfeld.
- Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine aufgelassene Hofstelle (altes Bauernhaus, Schuppen, Hofflächen) sowie um Brachflächen (u.a. abgebrochene Gebäude; aufgelassene Reit-/Longierplätze) und um Grünland, welches bis vor kurzem als Weide für Pferde diente. Der ehemals im Gebiet vorhandene Gehölzbestand (u.a. Obstbäume) wurde in den vergangenen Jahren, zuletzt im Jahr 2016, gerodet. Im Südosten sowie Südwesten grenzt der zu überplanende Bereich an einen Graben/Wiesenbach an.

- Infolge der bisherigen Nutzung und der damit einhergehenden Versiegelungen und Stoffeinträge sowie wegen des Fehlens der ehemals vorhandenen Gehölze ist die Artenvielfalt innerhalb des Gebietes begrenzt. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes, d.h. zu dem südlich angrenzenden Graben sowie westlich zu den heckenartigen Gehölzstrukturen kann von einer etwas höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Die Vegetation des Grünlands ist durch die typischen Fettwiesenarten geprägt, d.h. hier finden sich nur wenige, überwiegend nährstoffliebende Pflanzenarten. In einigen Bereichen, z.B. auf dem Abraumwall südlich und westlich des Longierplatzes, kommen vermehrt Ruderalarten, insbesondere Brennnessel, vor.
- Wegen der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen, der wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen und der Barrierewirkung durch die angrenzenden Straßen sind auch im Hinblick auf die Fauna nur wenige Arten zu erwarten. Gemäß einer artenschutzrechtlichen Relevanzbeurteilung fanden sich nur im Bereich des alten Bauernhauses bzw. der Schuppen Hinweise auf das Vorkommen von Vogelarten: Hier fanden sich ein Hausrotschwanz-Nest sowie ein höchstwahrscheinlich aktuell genutzter Starenkasten. Hinweise auf Fledermäuse fanden sich nicht; die vorhandenen Gebäude sind als Standorte für Fledermausquartiere auch überwiegend ungeeignet. Ebenso fanden sich keine Hinweise auf Reptilien wie die Zauneidechse; auch für diese Art ist ein Vorkommen wegen der anzutreffenden Lebensraumausprägung nicht wahrscheinlich (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 03.11.2017).
- Das Plangebiet weist auf Grund der umliegenden Verkehrswege auf (Kreis-Straße K 8047 und Bundes-Straße B 32) eine stark eingeschränkte Durchgängigkeit bzw. eine hohe Vorbelastung in Bezug auf einen durchgängigen Biotopverbund auf. Mittlere Vorbelastungen bestehen auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen.
- Insgesamt kommt dem Plangebiet auf Grund der landwirtschaftlichen, baulichen und verkehrlichen Vorbelastungen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu der Moränenlandschaft des Voralpenlandes, welches v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(M 1: 50.000) sind im Untergrund fluviatile Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich auch eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen), zu erwarten. Gemäß der Bodenkarte (M 1: 50.000) haben sich aus den Schmelzwasserschottern in dem Senkenbereich des Plangebietes als Bodentyp Gleye und Braunerde-Gleye entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um lehmige Sande sehr guter Zustandsstufe. Die Böden sind von mittlerer Fruchtbarkeit und für Niederschlagswasser überwiegend schwach durchlässig. Bei den im tieferen Untergrund anstehenden Kiesen und Sanden handelt es sich dagegen um Porengrundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit. Die Bedeutung der Böden als Filter und Puffer ist wegen des hohen Sandanteils nur mittel; als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die Böden dagegen eine hohe Bedeutung.

- Im Bereich des Grünlandes und der Flächen, auf denen Bebauung bereits abgerissen wurde, handelt es sich um offene bzw. (wieder) unversiegelte Bodenflächen, welche derzeit nur sporadisch gemäht werden. Die ehemals befestigten Flächen weisen vermutlich noch oberflächennahe Verdichtungen auf. Das Grünland ist durch die bis vor kurzem betriebene Pferdehaltung durch den Eintrag von Stickstoff geprägt (Pferdemist auf der Fläche). Im Bereich der bestehenden Bebauung können keine der Bodenfunktionen mehr erfüllt werden. Zudem gibt es Bereiche rund um die Gebäude, in denen eine Teilversiegelung vorherrscht. Hier ist die Funktionserfüllung des Bodens zwar eingeschränkt, aber zumindest teilweise noch vorhanden.
- Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Süden sowie Westen grenzt ein kleiner Bachlauf (Graben) mit bachbegleitenden Gehölzen direkt an das Plangebiet an.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit den anzutreffenden Bodentypen ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser verhältnismäßig oberflächennah, d.h. bei etwa 5 m bis 10 m unter der Geländeoberkante, ansteht.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Das bestehende Gebäude im Bereich des Geltungsbereiches ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Auf Grund der Topographie ist nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Auch Überflutungen sind nicht zu erwarten bzw. aus der Vergangenheit bekannt.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Aus klimatischer Sicht liegt das Plangebiet im Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Das kühlfeuchte Klima ist durch reichhaltige Schauerregen besonders in den Sommermonaten gekennzeichnet. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 7°C und 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 1.200 mm und 1.300 mm pro Jahr.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die angrenzenden bachbegleitenden Gehölze Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Durch die vorhandene Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung in geringem Maße begünstigt, die Verdunstung ist zudem in diesem Bereich eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung wirkt sich jedoch auf Grund der Kleinflächigkeit des Gebietes und der Lage innerhalb bzw. im unmittelbaren Anschluss an die freie Landschaft nicht spürbar aus.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (B 32 und K 8047) reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Amtzell liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine brachliegende Fläche einer aufgegebenen Hofstelle mit Pferdehaltung im Bereich zwischen den Ortsteilen Geiselharz und Hinterholz. Die Fläche selbst ist durch ihren ausgeräumten Charakter für das Schutzgut nicht von besonderem Wert. Allerdings wird der Geltungsbereich im Süden und Westen durch einen Bachlauf mit ausgeprägten bachbegleitenden Gehölzen eingefasst. Zudem schließt direkt südlich eine Ausgleichsfläche an. So entsteht im Allgemeinen ein sehr "grünes" und pflanzenreiches Gesamtbild, welches nur durch die bestehenden Gebäude im Plangebiet etwas beeinträchtigt wird.
- Der Bereich ist ausschließlich von Nordosten sowie aus Norden aus der freien Landschaft gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Von Nordwesten ist die Sichtbeziehung durch den naheliegenden Wald begrenzt. Aus Westen sowie Südwesten wird die Sicht auf die Planfläche durch den Schallschutzwall der angrenzenden B 32 beschränkt. Südlich und östlich ist die Sicht durch das bestehende Gebäude sowie durch die angrenzenden Gehölzstrukturen behindert.
- Dem Plangebiet kommt, auf Grund der angrenzenden Gehölzstrukturen, zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Bereich der Bebauung war bis vor kurzem ein wichtiger Bereich für die Naherholung. Durch die Nutzung der Fläche für die Pferdehaltung konnten Anwohner aus der Umgebung ihre Freizeit auf dieser Fläche pferdesportlich gestalten. Nachdem nun die Pferdenutzung aufgegeben wurde und die Fläche mehr oder weniger brachliegt, ist die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung deutlich gesunken.
- Die zeitweise entstandenen Geruchsemissionen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung sind auf Grund der Aufgabe der Pferdehaltung derzeit nicht mehr gegeben.
- Nördlich des Plangebietes verläuft entlang der Kreis-Straße K 8047 ein Radweg (auch: Radweg der Allgäuer Käsestraße). Dem Plangebiet kommt daher eine indirekte Wirkung auf die Naherholung als Teil der landschaftlichen Kulisse zu.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 32 und der Kreis-Straße K 8047 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg ist im Bereich des Plangebietes die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonde effizient.

#### 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 8.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes (Pferdeweide) vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und von bestehenden Straßen umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bereich der geplanten Retentionsbecken ist die Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten. Durch die geplante Pflanzung von Gebüsch und Bäumen und die Anlage von privaten (extensiv gepflegten) Grünflächen wird ebenfalls die Ansiedlung verschiedener Tierarten gefördert.
- Das Gebiet kann auf Grund der umfangreichen neuen Grünstrukturen in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (teilversiegelte Bereiche, Retentionsbereiche, Gehölze usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach

durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Um zu vermeiden, dass bei Abrissarbeiten Tiere getötet werden, sind die beiden Holzschuppen außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, abzubrechen. Als Ersatz für den Wegfall der vermutlich aktuell genutzten Niststätte des Hausrotschwanzes sind zudem zwei Halbhöhennistkästen am ehemaligen Wohnhaus, welches erhalten wird, an geeigneten Stellen anzubringen. Der Starenkasten am östlichen Abrissgebäude ist zwischen Oktober und Februar abzuhängen und umzuhängen oder durch einen neuen Kasten (Fluglochdurchmesser 45-55 mm) zu ersetzen. Dieser ist am ehemaligen Wohngebäude (Giebelseite im Südosten) möglichst hoch anzubringen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan und artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 03.11.2017).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland, Kiesplätze (Pferdeweide)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertigen Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen und Gehölzstrukturen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+

### betriebsbedingt

Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—

### 8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die potenziellen landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GR können in Verbindung mit den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten bis zu etwa 0,72 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Zudem erfolgt ein Bodeneingriff geringerer Stärke durch Bodenabtragungen im Bereich der Retentionsflächen für Niederschlagswasser.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze und Straßenbegleitflächen sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten. Es verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	—

**anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
--	--	-----

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
------------------------------	---------------------------------	-----

**betriebsbedingt**

Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—
--------------------------	--------------------------	---

**8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

- Durch das mögliche Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,72 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze und Straßenbegleitflächen sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Um das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen direkt vor Ort zeitweise zurückzuhalten, teilweise zu versickern und anschließend in den angrenzenden Gräben anzuführen, werden drei Rückhaltebecken im Randbereich des Plangebietes festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung des benachbarten Gewässers (Gräben)	—

### **anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	--
--	--	----

### **betriebsbedingt**

Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—
-------------------------	--------------------	---

#### 8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, wird den geplanten Retentionsbecken zugeführt, dort zeitweise zurückgehalten, teilweise versickert und teilweise gedrosselt in den angrenzenden Gräben abgeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt wie bisher durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Kunden- bzw. Betriebsverkehrs ist jedoch möglich.
- Der überplante Bereich erfährt eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Kunden- bzw. Betriebsverkehr und die gewerbliche Nutzung. Die möglichen Verschlechterungen sind jedoch auf Grund der begrenzten Größe und der Art des geplanten Vorhabens von sehr geringem Ausmaß. Der Bereich wird über die bestehende Kreis-Straße K 8047 erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands (Pferdeweide)	Verminderung der Kaltluftproduktion	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Kunden-/Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus dem Gewerbebetriebe	--

#### 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung Osten (Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt") durch die geplante Gewerbebebauung eingeschränkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sichergestellt, dass eine umfangreiche Durchgrünung hergestellt wird. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild zu reduzieren, sind entlang der südöstlichen, südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Betriebseingrünung festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten und eine Fehlentwicklung hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung, Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Landschaftsschutzgebiet	– –
Durchgrünung des Plangebietes	landschaftliche Einbindung /Abschirmung der geplanten Baukörper	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

#### 8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die landwirtschaftlich bzw. pferdesportlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung der Firma "Kübler Holz Wohnhäuser" ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden können. Der Fuß- bzw. Radweg entlang der Kreis-Straße bleibt bestehen. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt dadurch erhalten.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine erhebliche Beeinträchtigung. Mögliche negative Wirkungen auf die Naherholung (angrenzender Radweg) werden durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Gehölzpflanzungen im Plangebiet) sowie zum Ausgleich (Strukturanreicherung auf einer unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche) auf ein unerhebliches Maß reduziert.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 32 und der Kreis-Straße K 8047 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 18.12.2017) durchgeführt. Es zeigt sich, dass der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet im Tagzeitraum im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten wird. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb auf dem Gelände statt und Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen. Aus diesem Grund wurde der Nachtzeitraum nicht betrachtet.
- Durch die Umsetzung des geplanten Gewerbebetriebes sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Lärmschutz aufgeführt. Diese Festsetzungen setzen Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße der

Fassaden der Produktionshalle und die Schließung der Tore an der Südwestfassade der Produktionshalle während geräuschintensiven Tätigkeiten fest. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedlung bzw. Erweiterung der Firma "Kübler Holz Wohnhäuser", Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen im Gebiet und Aufwertung der Ausgleichsfläche	gleichbleibende oder höhere Attraktivität der Flächen als Kulisse für die Naherholung	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Planung der zukünftigen Baukörper ist eine optimale Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung nicht vollständig möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist voraussichtlich möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### **8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv bzw. pferdesportlich genutzte Grünland als (landwirtschaftlicher) Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt im gleichen Maße bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" wird nicht beeinträchtigt. Die Verbundfunktion des Plangebietes bleibt erhalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Amtzell; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

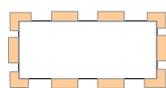
8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich mit bestehender Bebauung und Teil-/Versiegelung sowie landwirtschaftlicher/pferdesportlicher Vorprägung und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, der bereits eine Vorbelastung aufweist, ist zur Bewertung des Eingriffs dem Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Lebensräume oder Böden vorbelastet sind, ist ein geringerer naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein

höherer Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo neue Eingriffe erfolgen. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen mit Gewerbe- und Verkehrsflächen.

- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 8.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung der Betriebsgebäude durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise)

#### 8.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume (siehe nachfolgende Planskizze) werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).



Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Eingefärbte Teilflächen

Biotoptypen gemäß LUBW-Schlüssel

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bestehende Gebäude	379	1	379
60.21	voll versiegelte bestehende Straße (Kreis-Straße K 8047)	2.782	1	2.782
60.22	teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotter u.ä.)	536	1	536
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.422	2	2.844
60.23, 60.40	Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter mit niedrigwüchsiger Ruderalvegetation (evtl. früher Reitplatz oder Standkoppel, auch als 60.50 denkbar)	916	4	3.664
60.50	Kleine Grünfläche/Randfläche (Rasen, ehemaliger Garten)	620	4	2.480
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, sehr kleinflächig (schmaler Streifen mit Randeinflüssen von Pferdekoppel, Bebauung und Garten; Anklänge von 60.50)	630	8	5.040
33.63	Intensivweide ("Pferdekoppel")	7.270	6	43.620
	Summe Bestand	14.555		61.345

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare/versiegelbare Flächen in dem Baugebiet	7.362	1	7.362
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet	768	2	1.536
60.50	unversiegelte Flächen des GE (kleine Grünflächen)	319	4	1.276
60.21	Straßen- und Gehwegflächen (Bestand)	2.782	1	2.782
60.50	Kleine private Grünfläche zwischen Straße u. Gewerbebau	900	4	3.600
33.41	Private Grünfläche (Bach/Graben begleitende Zone)	712	13	9.256
33.41	Private Grünfläche (Retentionsbereiche)	871	13	11.323
42.20	Strauch-/Heckenpflanzungen auf privater Grünfläche	841	14	11.774
45.30a	Bäume im Straßenraum (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 9 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	630	8	5.040
45.30b	Bäume auf privater Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), Neupflanzung, 17 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm	7.190	6	7.140
	Summe Planung	14.555		61.089

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	61.089
Summe Bestand	61.345
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	256

8.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 256 Ökopunkten.

8.2.4.7 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,333, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.9 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GR plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 6.098 m<sup>2</sup>
- gemäß Festsetzung 2.4 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 %: 2.032 m<sup>2</sup>
- festgesetzte Verkehrsflächen (Bestand): 2.782 m<sup>2</sup>

Von dieser Gesamtfläche von 10.912 m<sup>2</sup> muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Kreis-Straße K8047: 2.782 m<sup>2</sup>, Bauwerk: 379 m<sup>2</sup> und gepflasterte Flächen: 536 m<sup>2</sup>) abgezogen werden. Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 7.215 m<sup>2</sup>.

8.2.4.10 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Retentionsbecken, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend auf Grund der sandigen Böden und des Schotters im Untergrund der Fall ist (siehe hierzu die Punkte "Boden und Geologie" sowie "Wasserwirtschaft" unter 8.2.2.2 und 8.2.2.4), eine Bewertung von 1-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

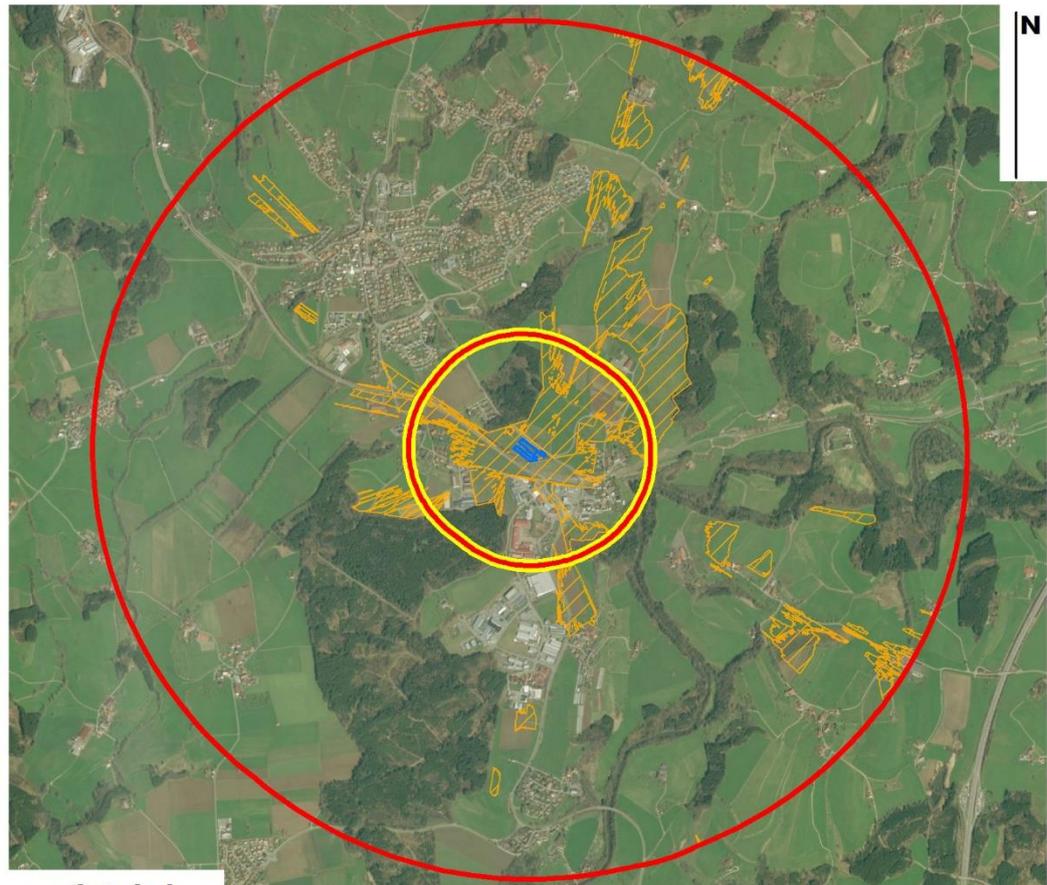
Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	7.215	2-2-3 (2,33)	0-0-0 (0)	9,33	67.316
Abgrabungsflächen	871	2-2-3 (2,33)	1-1-1 (1,00)	5,33	4.642
<b>Summe</b>	<b>8.086</b>				<b>71.958</b>

8.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 71.958 Ökopunkten.

8.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

8.2.4.13



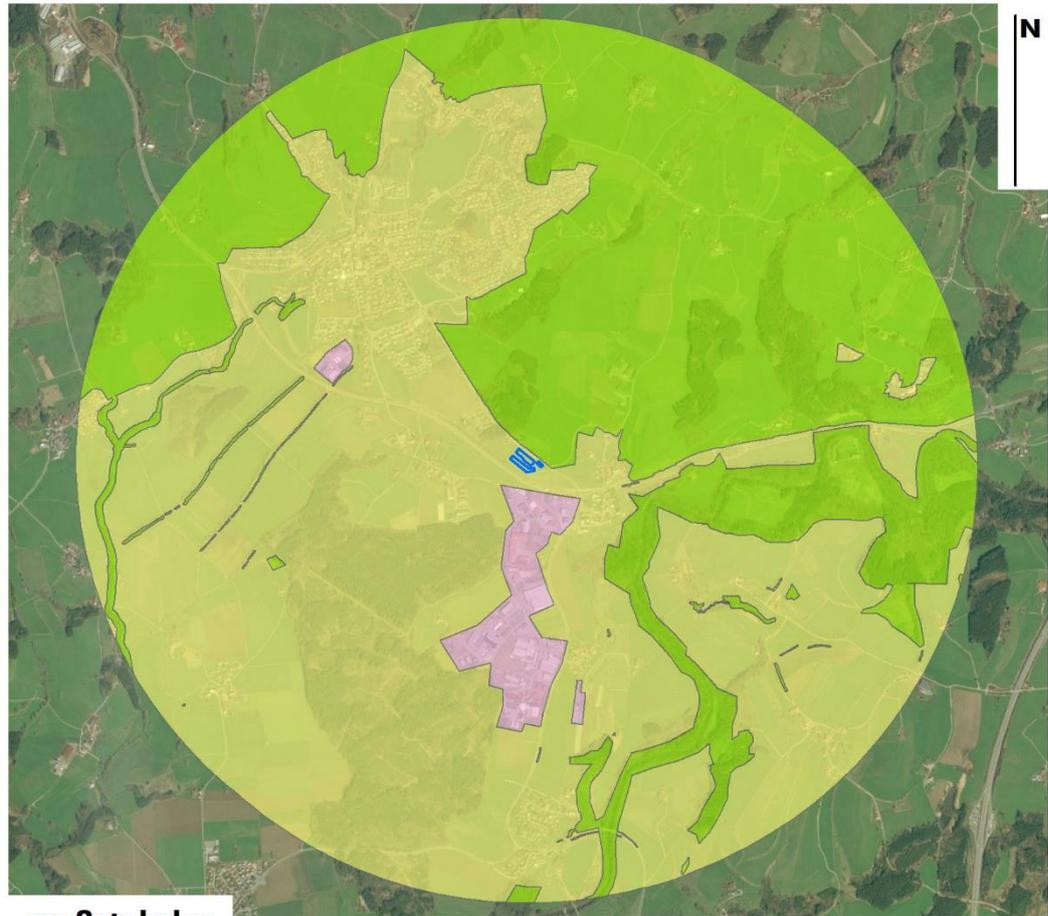
**maßstabslos**

— Baugrenze    500m    2000m    Bereiche mit Sichtbarkeit

- 8.2.4.14 — Die erste der betrachteten Raumeinheiten (im nachfolgenden Bild magenta eingefärbt) umfasst die von größeren Gewerbebetrieben geprägten Flächen im Süden des Plangebietes bzw. südwestlich von Geiselharz sowie südwestlich von Amtzell (siehe u. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieser Bereiche wird mit "2" eingestuft, da sich die vorhandene Bebauung z.T. deutlich von den dörflichen Siedlungsstrukturen unterscheidet und überprägend hinsichtlich Landschafts- und Ortsbild wirkt. Die sonstigen Bauflächen von Geiselharz und Amtzell und den umliegenden Siedlungsstrukturen sowie die umliegende Landschaft werden dagegen in Bezug auf ihre Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet (gelb eingefärbt). Hierbei handelt es sich überwiegend um dörfliche Siedlungsstrukturen, deren Bauten sich in ihrer traditionellen Form in die umliegende Landschaft einfügen. Bei der um Geiselharz und Amtzell liegenden Landschaft handelt es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie kleineren und größeren Waldstücken, vereinzelt Streuobstbeständen und Feuchtbiotopen sowie Fließgewässern geprägte Flächen.
- Der verbleibende Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet (grün eingefärbt), da es sich um praktisch unbesiedelte Flächen handelt, die teils frei von landwirtschaftlicher Nutzung sind. Zudem kommen hier Gehölz gesäumte Bäche

und Feuchtfleichen sowie Bereiche mit Naturschutz-Status vor. Den flächenmäßig größten Anteil nimmt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" ein.

8.2.4.15



**Bewertung der Raumeinheiten** Raumeinheit  2  3  4

- 8.2.4.16 – Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da der Eingriff im Randbereich von geschlossenen Ortsstrukturen erfolgt, welcher stark landschaftsbildprägend ist, wird von einem Eingriff mittlerer bis hoher Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

8.2.4.17

$$\left( \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungsko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

8.2.4.18 Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

**Wirkzone I**

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblich- keitsfaktor	Wahrneh- mungsko- effizient	Kampen- sationsflä- chenfaktor	Kompensati- onsumfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeu- tung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeu- tung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeu- tung				
11.710	2	185.838	3	166.123	4	0,6	0,2	0,1	14.945

**Wirkzone II**

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblich- keitsfaktor	Wahrneh- mungsko- effizient	Kampen- sationsflä- chenfaktor	Kompensati- onsumfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeu- tung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeu- tung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeu- tung				
457	2	210.609	3	325.435	4	0,6	0,1	0,1	11.607

**Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II**

**26.552**

#### 8.2.4.19 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen: Planskizze, Maßnahmenbeschreibung



Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nr. 212, Gemarkung Amtzell) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als Grünland konventionell landwirtschaftlich genutzt (vier- bis fünfmalige Mahd und Düngung pro Jahr). Die vorkommenden Arten deuten bereits auf feuchte Bodenverhältnisse hin (z.B. Hahnenfuß, Wiesen-Fuchsschwanz). Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehm schlechter Zustandsstufe auf frischer bis feuchter Lage (L3b2); gemäß Bodenkarte (M 1: 50.000) ist als Bodentyp Gley und Braunerde-Gley, d.h. ein vom Grundwasser beeinflusster Boden, zu erwarten. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- ① – Die Randbereiche zur Kreis-Straße K 8047 und zum mittig verlaufenden Feldweg sind als extensives (artenreiches) Grünland zu entwickeln. Auf Grund der bestehenden und neu zu verlegenden Leitungen sind die Bereiche frei von Gehölzen zu halten.

- ② – Der Wiesenbach/Graben, welcher entlang der östlichen Flurstücksgrenze verläuft, ist durch großzügige Mäandrierungen mit niederwüchsigen Gebüschpflanzungen und Anlage von angrenzenden Retentionsbereichen neu zu gestalten. Laut telefonischer Mitteilung des Landratsamtes Ravensburg, Untere Naturschutzbehörde (Hr. Schmidt) handelt es sich bei diesem Graben um kein eingestuftes/kartiertes Gewässer (kein G110 nach AWGN). Eine Einstufung ist auf Grund einer guten Wasserführung allerdings nicht auszuschließen.
- ③ – Auf der gesamten Fläche ist die Entwicklung einer (standortgerechten) extensiven Nasswiese/eines Flutrasens zu fördern. Hierzu ist eine ein- bis maximal zweimalige, bodenschonende Mahd (bspw. mittels Balkenmäher) pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen.
- Alternativ kann die Fläche auch durch eine extensive Schaf-Beweidung offengehalten werden. Hierbei sind Schutzmaßnahmen gegenüber den neu zu pflanzenden Gehölzen und Bäumen anzubringen.
  - Auf Düngung und die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist hier zu verzichten.
  - Bei der Mahd sind Teilbereiche auszusparen, um Altgrasbestände sowie bereichsweise Hochstaudenfluren zu ermöglichen.
  - Die grundwassernahen, zu Überschwemmungszeiten mit Wasser überstandenen Grünlandflächen sollen sich durch diese angepassten Pflegemaßnahmen zu artenreichen Nasswiesen entwickeln. Hierdurch sollen Lebensräume und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen werden (Amphibien, Vögel, Insekten insbesondere Wanzen, Wasserkäfer, Libellen, Heuschrecken).
  - Auf den gesamten Flächen sollen lockere Gehölzgruppen (mittlerer und feuchter Standorte) sowie Einzelbäume und Baumgruppen unter Verwendung standortgerechter, heimischer Arten gepflanzt werden, um den Struktureichtum in dem Bereich zu fördern. Durch die angepasste, extensive Bewirtschaftung (ein- bis zweimalige Mahd/ Beweidung) wird eine dichte Verbuschung vermieden. In den Bereichen zur Kreis-Straße hin soll eine lückige Heckenstruktur (Feldhecke mit ggf. Solitärbäumen) entwickelt werden.
  - Folgende Gehölzarten feuchter Standorte sind vorwiegend zu verwenden: Kreuzdorn, Wasserschneeball, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Holunder sowie standortpassende Weidenstecklinge. Als Bäume bieten sich u.a. Schwarz-Erle und Hänge-Birke an. Die Hecke entlang der Kreis-Straße ist in einem Abstand von etwa 7,5 m zum Fahrbahnrand zu pflanzen. Als Windschutz, Licht- und Lärmabschirmung soll die Heckenstruktur eine Breite sowie Höhe von etwa 3-4 m erreichen. Von einer größer dimensionierten Hecke ist abzusehen, da sonst eine Überschattung der südlichen Flächenbereiche auftreten kann.
- ④ – In Bereichen, in denen sich wechsellasse Senken (Tümpel) befinden, sollen etwa 10-30 cm tiefe und durch Regen-, Hang- und Bachwasser gespeiste Retentionsbereiche/Tümpel angelegt werden. Auf diese Weise werden naturnahe, flache Tümpel mit umliegenden Feuchtflächen geschaffen. Diese Tümpel können in regenarmen Zeiträumen auch

trockenfallen. Durch die Anlage dieser (temporären) Gewässerstrukturen bzw. durch die Förderung der Ausbildung von Wiesenseiden wird der Standort- und Struktureichtum der Fläche weiter erhöht. Die Tümpel sind wegen der potentiellen Gefahr durch die angrenzende Kreis-Straße (Wanderbarriere/Tötungsrisiko) nicht als Amphibiengewässer anzulegen. Im Abstand von etwa 3 Jahren sind die Tümpel abwechselnd auszuheben.

- Ebenso sind entlang des neu gestalteten Bachlaufes wechselnde Senken (Tümpel) zu schaffen. Diese tragen zu einem verbesserten Rückhalt des Abflusses bei Starkregen und somit zu einer zusätzlichen Vernässung der Fläche bei.

8.2.4.20 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

8.2.4.21 Die o. g. Ausgleichsflächen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

#### Teilfläche Ost

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41/33.20	Fettwiese bzw. Feuchtwiese niedriger Qualität (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	2.680	13	34.840
12.61	Entwässerungsgraben	47	10	470

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41/33.20	Fettwiese/Nasswiese niedriger Qualität (Randstreifen entlang des Feldwegs und der Kreis-Straße; geringe Aufwertung durch Extensivierung)	387	14	5.418
33.20/33.30	Nasswiese/Flutrasen	1.656	26	43.056
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	417	21	8.757
12.10	Naturnaher Bachabschnitt	54	35	1.890
13.20	Tümpel (Regen-, Hang- und Bachwasser gespeist, 10-30cm tief)	213	21	4.473
45.30b	4 Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	280	6	1.680

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				65.274
Summe Bestand				35.310
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)		2.727		+ 29.964

**Teilfläche West**

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41/33.20	Fettwiese bzw. Feuchtwiese niedriger Qualität (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	6.335	13	82.355

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41/33.20	Fettwiese/Nasswiese niedriger Qualität (Randstreifen entlang des Feldwegs und der Kreis-Straße; geringe Aufwertung durch Extensivierung)	509	14	7.126
33.20/33.30	Nasswiese/Flutrasen	4.860	26	126.360
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	584	21	12.264
13.20	Tümpel (Regen- und Hangwasser gespeist, 10-30cm tief)	382	21	8.022
45.30b	10 Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	700	6	4.200

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				157.972
Summe Bestand				82.355
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)		6.335	+75.617	

**Ausgleichsflächen gesamt**

Erzielte Aufwertung Teilfläche Ost				+29.964
Erzielte Aufwertung Teilfläche West				+75.617
Geringfügiger Bodenabtrag im Bereich der Tümpel und der Grabenuegung (4 Ökopunkte/m <sup>2</sup> Abzug wegen Beeinträchtigung des Bodens, entspricht eine Wertstufe Minderung pro Bodenfunktion)		649	-4	-2.596
Erzielte Aufwertung/Ausgleich gesamt (Teilfläche Ost + West)				+102.985

8.2.4.22 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt 98.766 Ökopunkten vollständig abgedeckt wird:

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 256
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 71.958
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 26.552
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den zugeordneten Teilflächen der Fl.-Nr. 212	+ 102.985
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+ 4.219

8.2.4.23 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von 4.219 Ökopunkten. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

## **8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Firma "Kübler Holz Wohnen" konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist die vorhandene Erschließung, die bauliche Vorbelastung des Bereiches und die Lage zwischen der Bundes-Straße B 32 und der Kreis-Straße K 8047. Aufwändige Erschließungs-Maßnahmen sind auf Grund dessen nicht notwendig.

## **8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

#### **8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2011)

### 8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 07.09.2016 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 17.11.2016) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg und Tübingen (Landesplanung, Raumordnung, Lärmschutz, Naturschutz, Forst), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Oberflächengewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" des Büros Sieber in der Fassung vom 18.12.2017 (zu den Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 32 und Kreis-Straße K 8047, den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" des Büros Sieber in der Fassung vom 03.11.2017 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

### 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

### 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

- 8.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Amtzell in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### **8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:**

8.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Abfallentsorgungssystem.

### **8.3.5 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.5.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Zweckbestimmung "Fa. Kübler" nordwestlich des Ortsteiles Geiselharz ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,46 ha.

8.3.5.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine aufgelassene Hofstelle (altes Bauernhaus, Scheunen, Hofflächen) mit umliegenden Brachflächen und einer ehemaligen Pferdeweide. Das Gebiet wird im Südwesten von der Bundes-Straße B 32 und im Nordosten von der Kreis-Straße K 8047 begrenzt. Nordwestlich schließt im Außenbereich liegende Wohnbebauung an. Im Südosten sowie Südwesten grenzt der zu überplanende Bereich an einen Graben/Wiesenbach an. Auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück befindet sich eine bundeseigene Ausgleichsfläche mit mehreren Streuobstbäumen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich durchschnittlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

8.3.5.3 Nordöstlich sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt", welches von der Planung nicht direkt betroffen ist. Weitere Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Etwa 385 m südöstlich des Plangebietes, jenseits des Ortsteiles Geiselharzes, liegen Teilflächen des FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Das aus dem Plangebiet nach entsprechender Drosselung abgeleitete Niederschlagswasser wird nicht in ein FFH-rechtlich geschütztes Gewässer eingeleitet. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sowie der zukünftigen gewerblichen Produktionsart (keine NO<sub>x</sub>-Emissionen mit Ausnahme der wenigen Emissionen aus üblichen Gebäudeheizungen) sind daher erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung, beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch Habitatverluste (Grünland, Schotterflächen, Gebäude mit Niststätten von Vögeln) und beim Schutzgut Landschaftsbild durch gewerbliche Bebauung in einer aus der freien Landschaft, insbesondere dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet einsehbaren Lage. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch teilversiegelte, wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge reduziert werden. Des weiteren werden zum Schutz vor Verunreinigungen

Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Landschaftsbild ist eine Minimierung des Eingriffs durch die Anlage von Grünflächen mit Gehölz- und Baumpflanzungen als Ersatzlebensraum sowie als Eingrünungsmaßnahme (Betriebseingrünung) zur Einbindung in das Landschaftsbild zu leisten.

- 8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 98.766 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.-Nr. 212 der Gemarkung Amtzell kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes zu einer artenreichen Nasswiese; Anlage von Tümpeln; Pflanzung von Gehölzen feuchter Standorte sowie Einzelbäumen und Baumgruppen; großzügige Neugestaltung des anliegenden Grabens (Mäandrierungen).
- 8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.5.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu Größe, Erscheinungsbild und Beleuchtung von Werbeanlagen. Die sonstige Gestaltung der Gebäude z.B. hinsichtlich der Dachform ist durch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Insofern sind hierzu keine weiteren Bauvorschriften erforderlich.

**9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen um der Bauherrschafft ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung des gewerblichen Bauvorhabens zu lassen.

**9.1.3 Werbeanlagen**

9.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen sowie durch das Gebot des Einfügens freistehender Werbeanlagen hinsichtlich des Erscheinungsbildes (Form, Farbe, Format, Gestaltung) und der Unterordnung der Anlage zum Hauptgebäude soll auf eine maßvolle Ausgestaltung hingewirkt werden. So wird sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Dies ist deshalb wichtig, weil das Plangebiet direkt an der Kreis-Straße "K 8047" liegt. Aufgrund der Eingangssituation zum Ort kommt an dieser Stelle dem Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Durch die Vorschrift soll auch ein einheitliches Erscheinungsbild der freistehenden Werbeanlagen im gesamten Gewerbegebiet gewährleistet werden. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Lage der zu bebauenden Flächen in einem Gewerbegebiet nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

**10.1.3 Durchführungsvertrag**

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,46 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen "Fa. Kübler"	0,85	58,22 %
Private Grünflächen	0,33	22,60 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,28	19,18 %

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Ravensburg
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Alco-Süd, Amtzell
- 10.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### 10.3 Nutzungskonflikt Immissionsschutz

- 10.3.1.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Gewerbelärm-Emissionen im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 18.12.2017).

Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Tagzeitraum am Immissionspunkt IP 1 um 2 dB überschritten wird. Der Immissionsrichtwert an den Immissionspunkten IP 2, IP 3 und IP 4 werden um mindestens 5 dB unterschritten. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb statt. Maßgeblich für die Überschreitung am IP 1 sind die Geräuschemissionen der vier geöffneten Tore an der Südwestfassade der Produktionshalle.

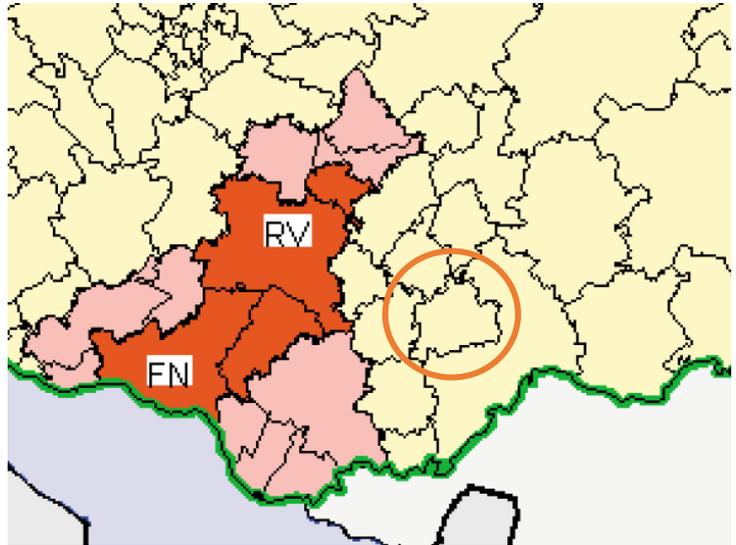
Mögliche Konfliktlösungsvarianten wurden mit dem Auftraggeber besprochen. Um die Arbeitszeiten des Betriebes nicht wesentlich einzuschränken wurde beschlossen, als Lärmschutz-Maßnahmen die vier Tore der Südwestfassade der Produktionshalle während geräuschintensiven Tätigkeiten zu schließen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme unterschreiten die zu erwartenden Beurteilungspegel der Gewerbelärm-Immissionen die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum an allen Immissionspunkten um mindestens 10 dB. Nach Umsetzung dieser Maßnahme sind keine Konflikte mit Gewerbelärm-Immissionen ausgehend von dem geplanten Vorhaben zu erwarten.

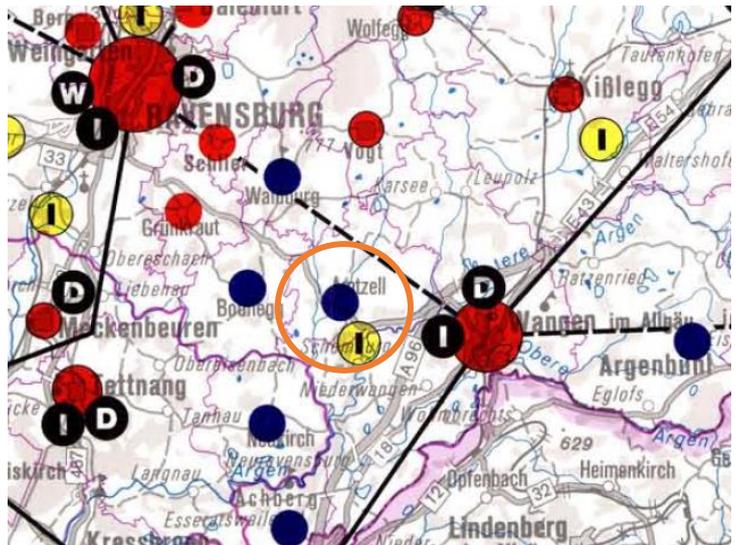
Zusätzlich wirken auf das Plangebiet die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 32 und der Kreis-Straße K 8047 ein. Die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen wurden ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Sieber (Fassung vom 18.12.2017) ermittelt. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von tags 65 dB(A) im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) werden um 4 dB unterschritten. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb auf dem Gelände statt und wird

deshalb nicht betrachtet. Es sind keine Schallschutz-Maßnahmen bezüglich der Verkehrslärm-Immissionen erforderlich.

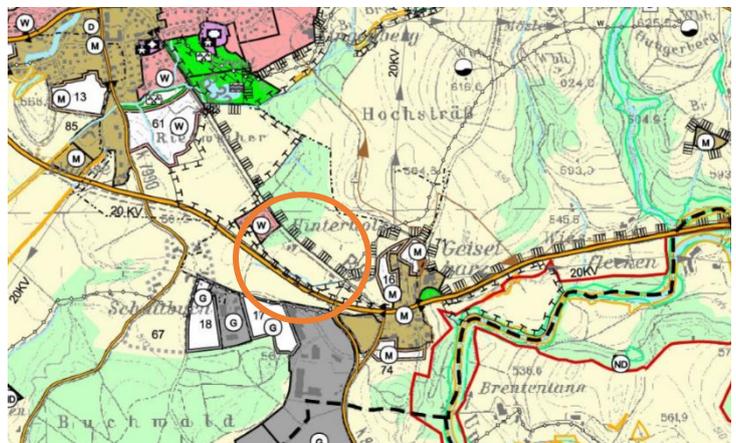
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996; Karte "Siedlung", Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung".



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Blick auf das Bestandsgebäude an der Kreisstraße K8047, das saniert werden soll



Blick von Nordosten über das Plangebiet



Blick von dem Plangebiet aus nach Südosten auf den Gewässerrandstreifen



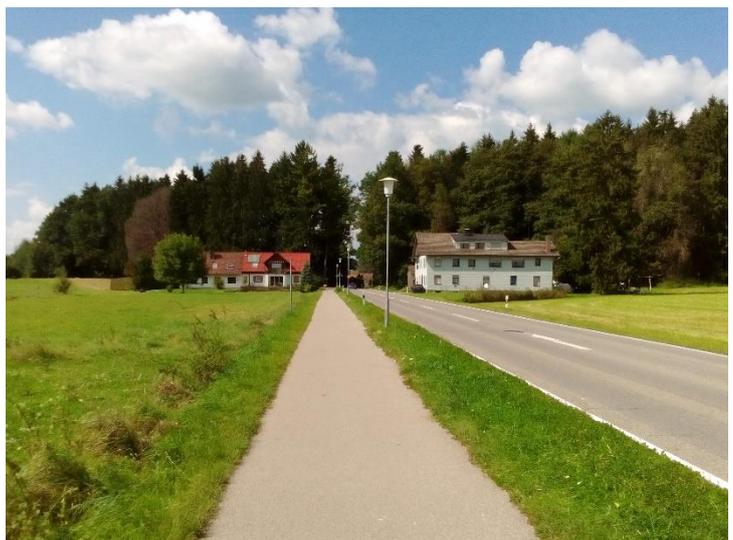
Blick von Süden auf Bestandsgebäude und Bestandschuppen



Blick vom Plangebiet auf die Kreisstraße K 8047 Richtung Südosten



Blick vom Plangebiet auf die Kreisstraße K 8047 und den Fahrradweg Richtung Nordwesten



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Amtzell, den .....

.....  
(Moll, Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Amtzell, den .....

.....  
(Moll, Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Amtzell, den .....

.....  
(Moll, Bürgermeister)

### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Amtzell, den .....  
(Moll, Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Amtzell, den .....  
(Moll, Bürgermeister)

### 13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan " Firma Kübler Holz Wohnhäuser " und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amtzell, den .....  
(Moll, Bürgermeister)

### 13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Kübler Holz Wohnhäuser" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Amtzell, den .....  
(Moll, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.12.2017

Planer:

.....

(i.A. M.Sc. S. Baumgärtner)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.