

Entwurf



Gemeinde Amtzell
Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 12
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 17
5	Hinweise und Zeichenerklärung 18
6	Satzung 26
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 28
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 39
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 45
10	Begründung – Sonstiges 47
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 49
12	Begründung – Bilddokumentation 50
13	Verfahrensvermerke 51

- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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)

WA₁**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

WA₂**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.4 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße; maßgebend zur Bestimmung der Gebäudehöhe sind die maximal zulässige Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten

- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.6 GH m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 WH m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

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

2.9 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

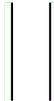
Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche

(Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;

- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.14	E... Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
2.15		Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.16		Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
2.17		Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche; (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
2.18		Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.19	Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen	Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.20 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser ist über private Pumpstationen an das bestehende Druckentwässerungssystem anzuschließen.
- Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen soll über Regenrückhalteräume (Zisternen mit Retentionsvolumen) zurückgehalten und verzögert dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt 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)
- 2.21 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.22 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.23 Pflanzungen in den privaten Grundstücken**
- Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24

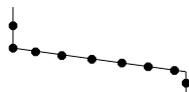


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Bäume sind im Bereich der Pflanzung nicht zulässig.

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

2.25



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Amtzell

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord" der Gemeinde Amtzell.

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

Dachform

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Giebeln, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD

Dachform für Hauptgebäude; entsprechend der Typenschablone sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig: zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;

Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die o.g. Vorschriften zur Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.4 Dachneigung für Hauptgebäude In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: Typ 1 25 - 36°

SD: Typ 2 36 - 40°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

3.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m für den Typ 1 und 2,50 m für den Typ 2
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.7 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.8 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.9 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken** Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:
- bis zu einer Tiefe von 5,00m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen.

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- | | | |
|-------------|---|---|
| 3.10 | Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken | Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) |
| 3.11 | Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten | Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,75 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind <ul style="list-style-type: none">– optisch zu gliedern und– in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und– dauerhaft zu begrünen und |

– bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4

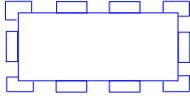
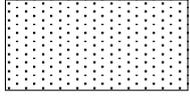
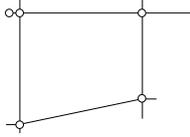
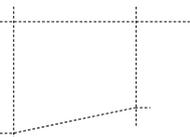
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 26 BNatSchG Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (4.36.072), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Pfärrich" (Fassung vom 24.09.2001, rechtverbindlich seit 16.07.2002) der Gemeinde Amtzell (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden Bebauungsplanes "Pfärricher Berg" (Fassung vom 17.12.2012, rechtsverbindlich seit 11.01.2013) der Gemeinde Amtzell (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.6 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.7 2001/2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der 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.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.10 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Um den Verlust der potenziell für geschützte Arten geeigneten Baumhöhlen zu kompensieren und bei einer Rodung des Höhlenbaumes (Walnuss) einen Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbe-seitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Als Ersatz für den Wegfall der potenziell geeigneten Höhlungen im Walnussbaum sind an geeigneten Standorten vier Meisen-

nistkästen (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 1B mit 32 mm Fluglochdurchmesser) sowie vier Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler Rundhöhle 1F) anzubringen.

Da das vom Vorhaben betroffene Gebäude nicht von innen geprüft werden konnte, kann nicht beurteilt werden, ob sich ggf. Brutstätten von Gebäudebrütern oder Quartiere von Fledermäusen dort befinden. Um dies bewerten zu können, ist eine Begehung vor einem Eingriff erforderlich. Sollten sich dabei artenschutzrechtliche Konflikte ergeben, sind ggf. weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen.

Für weitere Details siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.10.2019.

5.11



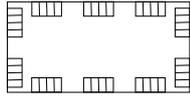
Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.12 **Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

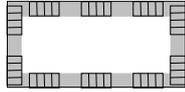
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Fischweiher Pfärrich" (1-8224-436-0145), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

5.14



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

5.15 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Die unter "Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.

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

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

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

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

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.

5.16 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 bezgl. 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.

5.17 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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.

5.19 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.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Amtzell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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.

- 5.20 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.
- 5.21 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).
Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), 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 Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.11.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.11.2019.

Dem Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 25.11.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 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

- zum räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften
- zur Dachform
- zur Dachneigung für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben

- zu Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken
 - zur Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
 - zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

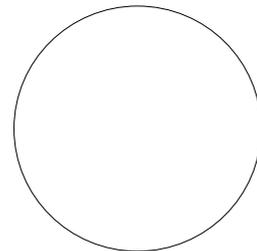
Der Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord" der Gemeinde Amtzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" im Wege der Berichtigung angepasst.

Amtzell, den

.....
(Clemens Moll, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Gemeinde Amtzell beabsichtigt für den Weiler "Pfärrich" am süd-östlichen Rand des Gemeindegebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).
- 7.1.1.2 Die Flächen werden derzeit überwiegend als Grün- und Ackerland genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein bereits bestehendes Wohngebäude, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden soll. Südlich des Plangebietes schließt weitere Wohnbebauung im Bereich "Pfärrich" an.
- 7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt.
- 7.1.1.4 Bei 13a: Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bzw. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich ist Teil des Weilers "Pfärrich" der Gemeinde Amtzell und befindet sich am süd-östlichen Rand des Gemeindegebietes. Das Plangebiet wird von drei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Süden schließt es an bereits bestehende Wohnbebauung an. Das Gebiet wird über die südlich verlaufende Straße "Pfärricher Berg" erschlossen.
- 7.1.2.2 Das Plangebiet besteht aus derzeit überwiegend unbebauter Außenbereichsfläche. Auf einer Teilfläche im Osten des Geltungsbereiches befindet sich bereits Wohnbebauung.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2001/2 (Teilfläche) und 2001/3 (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 dem Westallgäuer Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Mehrfamilienhaus im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie dazugehörige Nebenanlagen. Diese sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren befinden sich einige Bäume und Gehölze in der Nähe des Gebäudes.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein nach Süd-Osten hin fallendes Gelände auf. Insbesondere der nord-westliche Teil des Gebietes ist bewegt, während der süd-östliche Bereich nahezu eben ist.

Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um durchschnittlich etwa 2 %. Dies trifft hauptsächlich auf die nord-westlichen Bereiche zu.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es derzeit nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Hinzu kommt, dass die letzte Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke in dem Ort "Pfärrich" im Jahr 2012 stattgefunden hat und diese bereits vollständig umgesetzt sind. Zusätzlich zu dem Erfordernis der Schaffung von neuem Wohnraum soll das bereits im Geltungsbereich befindliche Bestandsgebäude durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Wege der Berichtigung angepasst werden.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 "Raum-kategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Amtzell als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Amtzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 02.09.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- Süd-östlich des Geltungsbereiches befindet sich in etwa 450 m Entfernung die denkmalgeschützte Wallfahrtskirche "Mariä Geburt" in Pfärrich.

7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Amtzell geprüft.

7.2.4.2 Der Standort bietet aus unterschiedlichen Gründen gute Voraussetzung für die Entwicklung von Wohngebietsflächen. Aufgrund der bereits vorhandenen südlich verlaufenden Straße "Pfärricher Berg" ist die Erschließung in dem Bereich ohne die Errichtung zusätzlicher Verkehrsflächen gesichert. Die bestehende Infrastruktur kann folglich gut ausgenutzt werden. Hinzu kommt, dass die Flächen bereits teilweise bebaut sind und diese durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der landschaftlich hochwertigen Lage des Plangebietes ist die Attraktivität des Standortes und die Wohnqualität als sehr hoch zu bewerten.

7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das angrenzende bzw. teilweise im Geltungsbereich liegende Landschaftsschutzgebiet hingewiesen. Die Gemeinde Amtzell hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Antrag zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes gestellt, damit dieses vollständig außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, attraktive Wohnbauflächen bei gleichzeitig effizienter und bodenschonender Flächenausnutzung zu schaffen. Darüber hinaus soll die hochwertige landschaftliche und städtebauliche Situation nicht beeinträchtigt werden.

7.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bzw. gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- Bei dem Vorhaben handelt sich in Teilen um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt in diesem Teilbereich bei 447 m² und folglich unter 20.000 m².
- Die zulässige Grundfläche liegt im Übrigen bei 1578 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
- Bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

7.2.5.2 Die Alternative 1 sieht eine einzeilige Bebauung mit Erschließung über die Straße "Pfärricher Berg" im Süden vor. Dadurch ist die Errichtung zusätzlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich und eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke wird ermöglicht. Neben den fünf Grundstücken mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 604 m² sind zwei öffentliche Stellplätze und ein Retentionsbecken im süd-östlichen Bereich vorgesehen. Im Norden sollen die Grundstücke durch die Pflanzung mehrerer Bäume und Sträucher zur offenen Landschaft hin eingegrünt werden. Für die Bebauung der Grundstücke ist jeweils die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.

7.2.5.3 Die Alternative 1.1 sieht eine im Vergleich zu Alternative 1 leichte Modifizierung der Grundstücke vor. Aufgrund einer dichten Anordnung und kleineren Grundstücksgrößen wird Platz für ein weiteres Grundstück in zweiter Reihe geschaffen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße reduziert sich in der Folge auf 549 m² und schafft die Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt sechs Einzelhäusern. Die Erschließungs- und Parkplatzsituation der Alternative 1 bleibt im Übrigen erhalten. Aufgrund des besseren Verhältnisses der Nettobaufläche zur Bruttobaufläche wird der Alternative 1.1 Vorzug gegeben.

7.2.5.4 Die Alternative 2 sieht auf den Flächen insgesamt acht Grundstücke vor, die mit Einzelhäusern bebaut werden können. Erschlossen werden sollen die Grundstücke über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, um die die Grundstücke ringförmig angeordnet werden. Diese soll über einen

Anschluss an die Straße "Pfärricher Berg" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Im Bereich des Anschlusses an den "Pfärricher Berg" sind zwei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Baugrundstücke in der Alternative 2 weisen eine durchschnittliche Größe von 376 m² auf.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, bei möglichst effizienter Flächenausnutzung attraktive Wohnbauflächen zu schaffen. Diese sollen sich sowohl zur Landschaft hin als auch im Hinblick auf die bestehende Ortstruktur eingliedern und die Siedlung sinnvoll erweitern.
- 7.2.6.2 Die Anordnung der Grundstücke erfolgt senkrecht zur Straße. Dadurch wird ermöglicht, dass bei möglichst geringer Erschließungsfläche eine Anbindung der einzelnen Grundstücke erfolgt. Zudem kann durch die Aufteilung der Grundstücke sichergestellt werden, dass bei allen Gebäuden eine Ausrichtung der Freifläche nach Süden hin möglich ist. Die Gebäude sind so orientiert, dass sie den Verlauf des natürlichen Geländes berücksichtigen.
- 7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich "Pfärricher Berg Nord" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Zonierung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA₁) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA₂) vorgenommen. Diese ist erforderlich, da sich die beiden Gebiete in ihrer Verfahrensart unterscheiden und somit einen spezifischen Nutzungskatalog zur Art der baulichen Nutzung erfordern. Folglich sind die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA₁) restriktiver und lassen den Bauherren weniger Nutzungsmöglichkeiten offen. Der strenge Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie gemeindlicher Einrichtungen resultiert aus der Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet 1 wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) sollen nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren darüber hinaus die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 erfolgt darüber hinaus ein Ausschluss der Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und den zu erwartenden

Nutzungskonflikten ist dies städtebaulich sinnvoll. Aus den gleichen Gründen werden die nicht störenden Handwerksbetriebe in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 für den Typ 1 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Für den Typ 2 wurde ausgehend von der Bestandsbebauung ein Wert von 0,35 festgesetzt. Dieser ermöglicht für den Bestand eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude und verhindert gleichzeitig, dass die Gebäude ein städtebaulich nicht vertretbares Ausmaß annehmen.
- 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 vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder 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. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. 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).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen über NN über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäu-

deprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 7.2.7.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation.
- 7.2.7.7 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.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Er-

schließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.8.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Pfärricher Berg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über sie besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 32. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Wangen-West der Autobahn A 96 (München – Lindau) gegeben.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Amtzell Abzweig Pfärrich" mit den Linien 063, 7542, K 997 und N 887 gegeben.

7.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.10.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.

7.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach derzeitigem Wissensstand frei von Altlasten.

7.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.11 Geologie

7.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.11.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- 7.2.11.3 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

7.2.12 Gebäudetypen

- 7.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme eines Grundstückes im Osten vorgesehen. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in zwei-geschoßiger Bauweise konzipiert. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt sich auf zwei. Für den Typ 1 ist eine GRZ von 0,40 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebaubarkeit der Grundstücke mit großzügig dimensionierten Gebäuden.
- Typ 2 ist für den Bereich mit Bestandsbebauung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 8 Wohnungen je Einzelhaus genutzt werden. Damit wird die Voraussetzung für den Bau eines Mehrfamilienhauses geschaffen. Die Geschoßigkeit wird auf drei Vollgeschoße begrenzt. Es erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,35 für den Typen 2.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt südöstlich des Hauptortes Amtzell im Ortsteil Pfärrich. Im Süden wird das überplante Gebiet durch die Straße "Pfärricher Berg" begrenzt, an welche südlich weitere Wohnbebauung angrenzt. Nördlich und nordwestlich des Vorhabengebietes schließt offene Landschaft an. Im östlichen Plangebiet befinden sich zwei Bestandsgebäude, welche von Gehölzstrukturen umgeben sind. Der Rest des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der artenschutzrechtliche Kurzbericht des Büros Sieber, in der Fassung vom 01.10.2019, stellt nach zwei Begehungen (15.07.2019; 23.08.2019) folgendes fest: Die im Ostteil des Plangebiets vorkommenden Gehölz- und Randstrukturen sind prinzipiell als Habitat geschützter Arten geeignet, ein Nachweis jener Arten konnte jedoch nicht erbracht werden. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass auf Grund einer suboptimalen Habitatgestaltung für Reptilien, nicht mit einem Auftreten der Zauneidechse zu rechnen ist. Auch am westlichen Bestandsgebäude, welches von einem Eingriff betroffen wäre, konnten keine Hinweise für Gebäudebrüter gefunden werden, wobei keine Durchsicht des Gebäudeinneren erfolgen konnte. Als Nahrungsgäste konnten Rotmilan und Mäusebussard identifiziert werden, sowie die potenziellen Brutvögel Amsel,

Buchfink, Haussperling, Grünfink. Weitere Vorkommen relevanter Arten wurden nicht festgestellt. Das im Plangebiet liegende Grünland wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und setzt sich aus wenigen schnittverträglichen Arten zusammen. Westlich der überplanten Fläche, in circa 140 m Entfernung liegt eine 1000 m - Suchraumfläche des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte, der vermutlich eine Vernetzung der Bereiche um die "Alte Argen" mit umliegenden Feldgehölzen anstrebt. Im Osten, 25 m vom Plangebiet entfernt, schließt eine 500 m - Suchraumfläche feuchter Standorte an. Vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Verbindung des Gebiets der "Alten Argen" und des "Pfärricher Weiher". Durch das Plangebiet verlaufen keine Teile des Biotopverbunds.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) westlich, und östlich umschlossen, der nördliche Randbereich des Plangebietes liegt zu einem kleinen Teil im Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Fischweiher Pfärrich" (Nr. 1-8224-436-0145) befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 60 m. Ein weiteres Biotop "Bachklinge nördlich Pfärrich" (Nr. 1-8224-436-8452) liegt weiter nordöstlich in ca. 160 m. Im Norden des Plangebietes ist in ca. 130 m ein weiteres Biotop "Bachabschnitt W Pfärricher Höfe" (Nr. 2-8224-436-1352) vorzufinden. Weiter östlich liegt in einer Entfernung außerdem das Biotop "Tobel bei Pfärrich W Wangen" (Nr. 2-8224-436-1356). Ebenso findet sich im Süden in ca. 130 m das Biotop "Ehemaliger Argenprallhang O Wiesflecken" (Nr. 2-8324-436-1354). Westlich grenzt an dieses Biotop in einer Entfernung von 210 m vom Plangebiet das Biotop "Tobel SW Weißenbach" (Nr. 2-8224-436-1353) an. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343) befindet sich südlich des Plangebietes in ca. 330 m Entfernung.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit Tettang Subformation. Diese ist geprägt durch Drumlins und wenig reliefiertem Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten. Aus dem anstehenden Moränensediment haben sich Parabraunerde-Braunerdeböden entwickelt. Nordöstlich des Plangebietes, rund um den Pfärricher Weiher geht der Boden in Gley aus Schwemmsedimenten über. Parabraunerde-Braunerde eignet sich für die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Die Böden können im Bereich des Grünlands/Ackers ihre natürlichen Funktionen, bei guter landwirtschaftlicher Praxis, unbeeinträchtigt erfüllen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes ist mittel. Die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist als hoch einzustufen, ebenso wie die Filter und Pufferfunktion für Schadstoffe. Insgesamt wird der Boden im überplanten Gebiet mit 2,67 bewertet.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 70 m und 140 m nordöstlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Weiher. Diese sind durch einen Bachlauf miteinander verbunden. Laut geotechnischem Gutachten von "fm geotechnik" vom 27.08.2019 ist im Projektgebiet sowohl mit Schicht- als auch mit Hangwasser zu rechnen. Ein ausgeprägter Grundwasserleiter ist nicht vorhanden. Abwässer

fallen derzeit im Plangebiet im Bereich des Bestandgebäudes an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich hauptsächlich um eine Freifläche, die südlich und östlich von Wohnbebauung umgeben ist. Westlich und nördlich schließt offene Landschaft an. Im Plangebiet kommt es in geringem Umfang zu Kaltluftbildung. Gehölze kommen auf der Fläche nur im östlichen Bereich vor. Daher ist nicht von einer maßgeblichen Frischluftbildung auszugehen. Da die südlich liegende Bebauung eher kleinteilig (Einfamilienwohnhäuser mit Gärten) ist, kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB). Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften). Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Südosten auf. Das Plangebiet ist von der südlich gelegenen Straße "Pfärricher Berg" und der gegenüberliegenden Wohnbebauung einsehbar und durch die südöstliche Hanglage exponiert. Von Osten her ist die Einsicht auf das Plangebiet teilweise durch das schon bestehende Gebäude und die Gehölze eingeschränkt. Die nördliche Einsicht auf das Plangebiet wird durch eine Heckenstruktur abgeschirmt. Im Westen von der Straße "Pfärricher Berg" aus ist das Plangebiet auf Grund der leicht südöstlichen Hangneigung kaum einsichtig. Auf Grund der Nutzung der Fläche als Intensivgrünland ist im Bereich des Plangebietes nicht von einer besonderen Erholungseignung auszugehen.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes und der Gehölzstruktur vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da, laut dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Ingenieurbüros Sieber, in der Fassung vom 01.10.2019, keine artenschutzrechtlich relevanten Arten gefunden werden konnten und für die notwendigen Eingriffe Ersatzmaßnahmen empfohlen wurden (Anbringen von Fledermaus- und Meisennistkästen; Kontakt zum Fledermauschutzbeauftragten) ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Zudem werden am nordöstlichen Rand des Plangebietes heckenartige Strauchgruppen gepflanzt, die Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Vögel bieten. Da das Plangebiet am Ortsrand und außerhalb von Biotopverbundflächen liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet liegt momentan im nördlichen Bereich im Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt". Ein Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung, der von der Unteren Naturschutzbehörde gem. E-Mail vom 04.09.2019 prinzipiell in Aussicht gestellt wurde, wird von der

Gemeinde noch vor Satzungsbeschluss gestellt. Damit der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt wird, werden am nordöstlichen Rand des Plangebietes für die Landschaft typische heckenartige Strauchgruppen gepflanzt, die gleichzeitig das Wohngebiet von Norden teils verdecken. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, Pflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeingrünung sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzes und der Erhaltung der genannten Biotope zu erwarten. Durch das Vorhaben sind keine Biotopverbundflächen berührt, Nachteile sind für die Biotopflächen nicht zu erwarten. Die oben genannten, dem Stand der Technik entsprechenden Festsetzungen sowie die Art der baulichen Nutzung lassen auch keine Beeinträchtigung des ca. 400 m südlich liegenden FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324343) erwarten.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Von der Planung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt als noch gering einzustufen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen soll über Regenrückhalteräume (Zisternen mit Retentionsvolumen) zurückgehalten und verzögert dem bestehenden Retentionsbecken, südlich der Bestandsbebauung, zugeführt werden. Anfallendes Schmutzwasser ist über private Pumpstationen an das bestehende Druckentwässerungssystem anzuschließen. Auf Grund der Geländetopografie muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Hangwasser gerechnet werden. Das Baugebiet wird an die Haslach Wasserversorgung, Neukirch angeschlossen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzende Offenflächen beschränkt. Da im Plangebiet voraussichtlich Gehölzstrukturen gefällt werden, verringert sich die Frischluftproduktion. Im Zuge des geplanten Vorhabens wird es jedoch zur Pflanzung neuer Bäume kommen. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das vorgelagerte Bestandsgebäude ist die Sichtbarkeit von Osten eingeschränkt. Für die angrenzenden, südlich liegenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die umliegenden Landschaftsbestandteile sowie die Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt. Das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes werden voraussichtlich nur geringfügig beeinträchtigt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.5 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.6 Die Pflanzung von Strüchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.7 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist und abgehende Bäume zu ersetzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

- 8.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden, sowie aus gestalterischen Gründen sind nur Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.
- 8.2.3.9 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.10 Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird die Pflanzung heckenartiger Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung und Übergangsbereich in die offene Landschaft, festgesetzt.
- 8.2.3.11 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder auch Holz-Latten bis zu einer max. Höhe von 0,75 m über dem endgültigen Gelände, sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig. Eventuelle Stützkonstruktionen müssen für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig gestaltet werden.
- 8.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten.
- 8.2.3.14 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten sowie im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Beim Typ 2 wird eine verbindliche Dachneigung von 40° bestimmt. Dies entspricht der tatsächlichen Dachneigung des bestehenden Gebäudes.

9.1.1.3 Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 30° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die Geländesituation zu ermöglichen.

9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

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 begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,54 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,51	94,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,02	3,7 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	1,9 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 10,7 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 22

10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 40,7

10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
55

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwassersystem der Gemeinde Amtzell

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Haslach Wasserversorgung, Neukirch

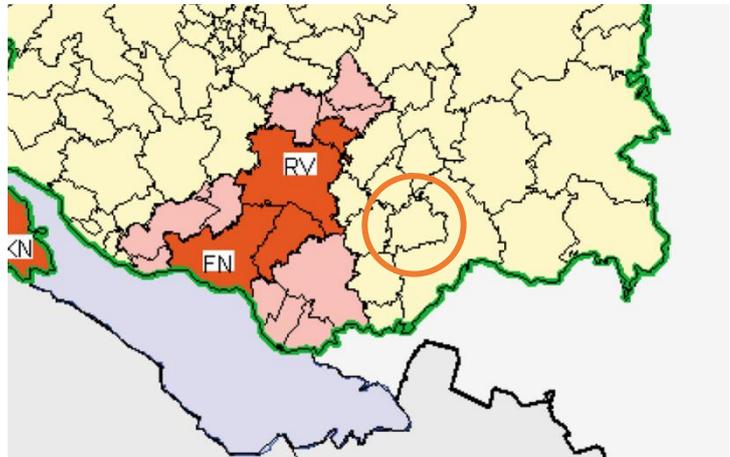
10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Gasversorgung, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia, Bad Waldsee

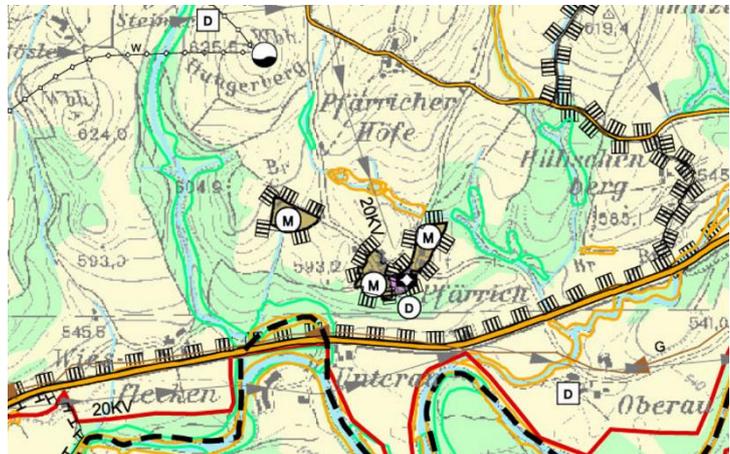
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996; "Regionaler Grünzug" (III)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft"



Blick von Süden über das
Plangebiet



Blick von Westen über
das Plangebiet mit Sicht
auf die angrenzende Be-
bauung und die Wall-
fahrtskirche "Mariä Ge-
burt" in Pfärrich



Blick auf das Bestandsge-
bäude im Osten des Gel-
tungsbereiches



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

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

Amtzell, den

 ...
 (Clemens Moll, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Amtzell, den

 ...
 (Clemens Moll, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 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

 (Clemens Moll, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Amtzell, den
(Clemens Moll, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Pfärricher Berg Nord" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amtzell, den
(Clemens Moll, Bürgermeister)

13.6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtzell wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Pfärricher Berg Nord" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Amtzell, den
(Clemens Moll, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 25.11.2019

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M.Sc. Cornelia Mesmer

Artenschutz

Dipl.-Biol. Stefan Böhm

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".