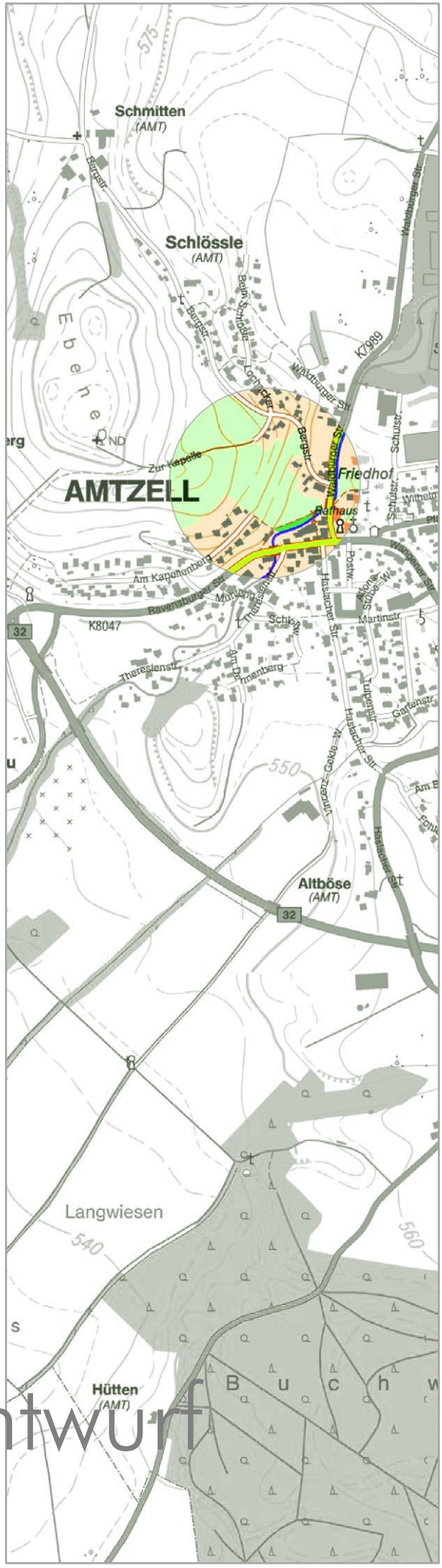
Fassung 20.09.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Gemeinde Amtzell

2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	14
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	38
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	53
9	Begründung – Sonstiges	55
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	57
11	Begründung – Bilddokumentation	58
12	Verfahrensvermerke	59

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungs-gesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**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)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
1.8	**Naturschutzgesetz Ba-den-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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):

- Betriebe des Beherbergungswesens
- 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)

2.2 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 Typenschablonen)

2.3	**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: – nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig 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)
2.4	Z	**Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße,** Zusätzlich sind Penthousegeschoße/Terrassengeschosse als Nicht-Vollgeschoß gem. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
2.5	GH .... m ü. NHN	**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.6	WH .... m ü. NHN	**Maximal zulässige Wandhöhe über NHN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.7	$GH_{Verbindungsbau}$ .... m ü. NHN	**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN für Verbindungsbauten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

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

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden. Dies gilt nicht für die Gesamthöhe von Verbindungsbauten ($GH_{Verbindungsbau}$).

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 20 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN 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. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre sowie Aufzüge 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.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.9 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Verbindungsbauten sind zulässig; der Baukörper darf (einschließlich Verbindungsbauten) eine Gesamtlänge von 98 m erreichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; 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** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**; Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 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) 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 Grundstückgrenze 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)

2.15 Bezugspunkte für Garagen in den privaten Grundstücken

Als Höhenbezugspunkte für Garagen gilt jeweils die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Zufahrt zur Garage. Hierfür ist das Deckenbuch im Bebauungsplan zu beachten. Der ermittelte Wert darf maximal 0,25 m über- bzw. unterschritten werden.

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

2.16 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.17 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken sowie öffentlichen Verkehrsflächen, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, in einer Zisterne je Baugrundstück mit Retentionsvolumen zurückzuhalten und durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig in den Vorfluter (Eggenbach) zu entleeren. Der Oberflächenabfluss aus der Hanglage des Außeneinzugsgebietes wird über einen Graben im Nordwesten der privaten Grundstücke abgefangen und über den geplanten Regenwasser-Stauraum-Kanal in den Eggenbach abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird an den geplanten Stauraumkanal in der Verkehrsfläche 1 angeschlossen und ebenfalls gedrosselt, zusammen mit dem Abfluss der Zisternen, dem Eggenbach zugeführt.

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)

2.19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 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)

2.21 Dachbegrünung

Flachdächer (0-3° Dachneigung) von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 85 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, und Dachfenster ist keine Dachbegrünung erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22

LR 2

Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Amtzell (Regenwasserkanal; Drainageleitung); innerhalb des Leitungsrechtes sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 Pflanzungen auf 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 Hauptgebäude sind mindestens 2 Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich sind Hecken aus Laubgehölzen 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte 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

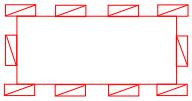
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.25

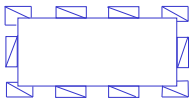
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" der Gemeinde Amtzell.

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

2.26 

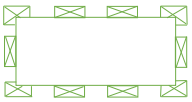
Änderungsbereich mit Festsetzungen; die Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" (Fassung vom 06.08.2020) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die Inhalte dieser 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.27 

Erweiterungsbereich mit Festsetzungen; es gelten hier die Festsetzungen der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III".

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.28 

Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" der Gemeinde Amtzell (Fassung vom 06.08.2020)

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" der Gemeinde Amtzell.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" (Fassung vom 06.08.2020) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ersetzt.

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

3.2 SD/WD/PD/FD

Dachform für Hauptgebäude; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste:

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Zur Einhaltung der jeweiligen 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 Dachaussparungen,
- 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).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte waagrechte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o.g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

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)

3.3 Dachneigung für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform ist folgende Dachneigung einzuhalten:

SD:	24 - 42 °
WD:	12 - 24 °
PD:	7- 24 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

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

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- 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: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 12 ° 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. Flachdächer von Hauptgebäuden sind vollständig zu begrünen.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

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)

3.8 Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- 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;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

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 Geländeveränderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- 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.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

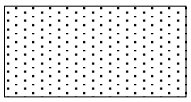
3.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt:

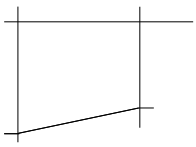
- für Typ 2: 1,5
- für Typ 4: 1,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen. Bei Kommazahlen ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend mathematisch aufzurunden.

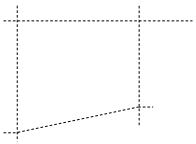
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2 

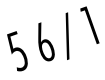
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

4.4 Nr. ....;....m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.5 

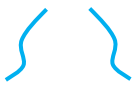
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6

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

4.7

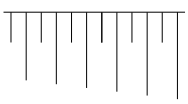
Bachverlauf des Eggenbaches (siehe Planzeichnung)

4.8 

Überflutungsfläche für HQ_{100} des Eggenbaches (siehe Planzeichnung)

4.9

Überflutungsfläche für HQ_{extrem} des Eggenbaches (siehe Planzeichnung)

4.10 

Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung)

4.11 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 Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden. Zudem müssen drei Meisennistkästen (z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1B) im räumlichen Umfeld des Plangebietes aufgehängt werden und der vorhandene Nistkasten umgehängt werden. Ausführliche Erläuterungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 27.08.2019 zu entnehmen.

4.12

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasser-Leitung der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.13

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutz wasser-Leitung der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.14

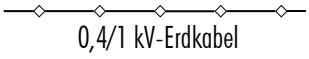
Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Leitung der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.15

Drainageleitungen unterirdisch, zur Entwässerung Hangwasser der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.16

Frischwasserleitungen unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

4.17 

Strom-Versorgungsleitungen unterirdisch, 0,4/1 kV-Kabel der NetzeBW, (siehe Planzeichnung)

4.18

Gas-Versorgungsleitung unterirdisch, Leitung der Thüga (siehe Planzeichnung)

4.19

Telefonleitungen unterirdisch, Telefonleitung der Telekom, (siehe Planzeichnung)

4.20 **Bodenschutz**

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei

einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). 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.

4.21 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch

eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.22 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.

4.23 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO). 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Amtzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

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

4.24 Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 20 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-) Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.25 Archäologische Denkmalpflege

Die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" berührt archäologische Kulturdenkmalfläche gem. § 2 DSchG. Eine undokumentierte Zerstörung dieser Strukturen wäre gem. § 8 DSchG unzulässig. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen in Verbindung mit Bodeneingriffen eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der archäologischen Denkmalpflege empfohlen, um ggf. archäologische Voruntersuchungen im Bereich

der betroffenen Fläche durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung hat der Planungsträger ebenfalls die Kosten für Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmal zu tragen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann.

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.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.26 Ergänzende Hinweise

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 Flüssigdung, 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.

4.27 Plangenauigkeit

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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Amtzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.28 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Amtzell (Fassung vom 06.08.2020) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.09.2021.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.09.2021. Der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 20.09.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" (Fassung vom 06.08.2020) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die Inhalte dieser 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform für Hauptgebäude
- Dachneigung für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Dachaufbauten
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet
- Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" der Gemeinde Amtzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Amtzell, den .....

.....
(Clemens Moll, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs-, Erweiterungs- und Teilaufhebungsbereiches

6.1.2.1 Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Amtzell. Im Südosten schließt er im Aufhebungsbereich einen bestehenden öffentlichen Parkplatz ein bzw. grenzt an diesen an. Im Süden, Nordosten und Norden befindet sich bestehende Wohnbebauung. In nordwestlicher Richtung folgt im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Flächen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" sind bis auf das Bestandsgebäude der "Bergstraße 5" bislang unbebaut.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 12 (Teilfläche) und 56/1 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine Gebäude. Entlang des bestehenden Parkplatzes im Süden bestehen zudem Busch- und Gehölzstrukturen. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist sehr bewegt. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süd-Osten hin teilweise stark fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um durchschnittlich 19 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden und Süden bzw. die bestehende Verkehrsfläche, welche sich im Aufhebungsbereich befinde und nördlich an den "Eggenbach" anschließt, sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die rechtsverbindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" (Fassung vom 06.08.2020) der Gemeinde Amtzell wurde im Bereich der vorliegenden 2. Änderung

bislang nicht vollzogen. Die Verkehrs- und Grünflächen im Bereich der 1. Teilaufhebung sind bereits im Bestand vorhanden. Die Gemeinde hat für den Bereich der 2. Änderung bereits im Zuge der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung die Ausweisung von Flächen mit der Möglichkeit für den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese sollen der Unterbringung von Seniorenwohnungen dienen und stellen insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine wichtige und sinnvolle Bereicherung für die Gemeinde dar. Für die Realisierung der Mehrfamilienhäuser lag und liegt der Gemeinde bereits eine konkrete Objektplanung vor. Diese weicht jedoch in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen, die Abgrenzung der Höhenfestsetzungen sowie den Verlauf des festgesetzten Leitungsrechtes 2 geringfügig von den aktuellen Architektenplänen ab. Zudem ist die Planung im Anschluss an die bestehenden Parkplatz-/Verkehrsflächen an die vorgesehene Grundstücksaufteilung anzupassen. Die Gemeinde ist bemüht, dass für das Vorhaben zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung geschaffen werden. Ihr erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die Festsetzungen im betroffenen Bereich zu ändern.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, weitere rechtliche Vorgaben

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des aktuell gültigen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben bzw. dessen Fortschreibung – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021.

6.2.3.2 Die Gemeinde Amtzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen weiterhin mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.4 Der Geltungsbereich der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu berührt die archäologische Kulturdenkmalfläche gem. § 2 DSchG "Ehemalige/Abgegangene Mahlmühle Amtzell mit Mühlkanal" (ADAB-Id. 111147517 Arch.) und das archäologische Prüffallgebiet "Mittelalterliche Siedlung Amtzell" (ADAB-Id. 102170087 Arch.). Die ehemalige Amtzeller Mahlmühle befand sich am westlichen Ortsrand an einem vom Eggenbach abgeleiteten Mühlkanal, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchquert. Im betreffenden Areal ist mit baulichen Überresten, Siedlungs- und Nutzungsspuren sowie Funden der mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Siedlung und der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Mühlnutzung zu rechnen. Da davon auszugehen ist, dass die verzeichneten Grenzen der Fläche des Denkmales nicht mit den tatsächlichen Grenzen übereinstimmt,

ist auch in den angrenzenden Flurbereichen mit archäologischen Strukturen zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG handeln kann.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die bereits im Zuge der Planung zur 1. Änderung und Erweiterung bestehenden Inhalte und abgegebenen Stellungnahmen, u.a. zum Naturschutz und zur aufwendigen Erschließung auf Grund der Hangsituation hingewiesen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Verwirklichung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen und dadurch einen Anschluss an die bereits bestehende Siedlungsstruktur zu erreichen. Der neu entstehende Wohnraum soll dabei weiterhin eine effektive Flächenausnutzung gewährleisten ohne die hochwertige landschaftliche und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.

6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung wird weiterhin erreicht, dass unterschiedliche Bauformen verwirklicht werden können, die auf die verschiedenen Anforderungen der Bevölkerung eingehen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht als geänderte Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin 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 Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

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

6.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes (1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III") abgekoppelt. Der geänderte und erweitere Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.4.7 Die Erweiterungsflächen umfassen einen geringfügigen Teilbereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 12 und dienen dazu, die in diesem Bereich vorgesehenen, privaten Erschließungsflächen für das im Bereich der 2. Änderung liegende Baugrundstück (Nr. 12) planungsrechtlich zu sichern und hierfür eindeutige Regelungen zu schaffen.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für den Bereich der Änderung und Erweiterung ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Dies gilt für den Bebauungsplan "Kapellenberg III" insbesondere, da sich der Geltungsbereich räumlich sehr nah am Ortskern der Gemeinde Amtzell befindet und eine Einschränkung der Nutzungen vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll wäre.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. 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 (WA) 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, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Amtzell, 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.

– 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 ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

– Grundsätzlichen Ausschluss erfahren auch weiterhin die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 sowie 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

– Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

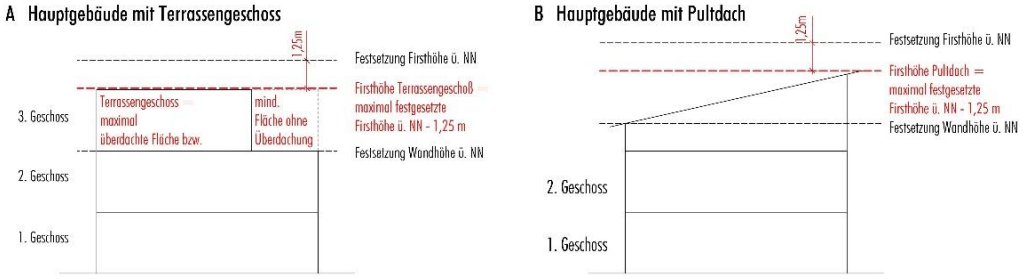
6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

– Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 bei Typ 2 bzw. 0,40 bei Typ 4 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Süd-Osten hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

– 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 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, Schwimmbecken 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 Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt
- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Penthouse/Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Penthouse/Terrassengeschoß (A) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für die Art der Bebauung ist hier daher ein Schema dargestellt.



6.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m

Die festgesetzte abweichende Bauweise kann ebenfalls ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist eine Längenentwicklung jedoch über die 50m der offenen Bauweise mit bis zu 98m hinaus zulässig. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen mit der optischen Trennung durch Verbindungsbauten sind Fehlentwicklung hinsichtlich zu massiv und geschlossen wirkender Baukörper ausgeschlossen.

6.2.5.5 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 festgesetzten Baugrenzen wird zudem vermieden, dass Hauptbaukörper im Bereich des HQ_{100}- oder HQ_{extrem}-Überflutungsbereich des "Eggenbach" liegen, welche geringfügig innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches liegen. Auf Grund des Geländeverlaufs sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.5.6 Für das Grundstück Nr. 12 ist die Errichtung von oberirdischen Parkgaragen angedacht. Diese sind innerhalb der Baugrenzen auszuführen. Es wird darauf verzichtet, für diesen Bereich eine Fläche für Garagen aufzunehmen. Stattdessen ermöglichen die durchgehenden Baugrenzen die Errichtung von Parkgaragen als Verbindungsbauten zwischen den geplanten Wohngebäuden. Durch eine gesonderte Regelung der Gebäudehöhen in diesen Bereichen ist sichergestellt, dass der entstehende Gebäudekomplex nicht überdimensioniert wirkt und sich städtebaulich in den Siedlungskörper einfügt.

6.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt.

6.2.5.8 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. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

6.2.5.9 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.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Im Zuge der Änderung erfolgt eine Anpassung des Verlaufs des vorgesehen Leitungsrechtes Nr. 2 an den tatsächlich geplanten Verlauf. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sowie Baugrenzen in diesem Bereich werden entsprechend angepasst.

6.2.6.2 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 Erschließungsmaßnahmen. 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.

6.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Amtzell zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Die Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt weiterhin über den Anschluss an die bestehende, südlich gelegene Parkplatz-/Verkehrsfläche mit Anschluss an die "Waldburger Straße". Die topographische Situation wird bei der Erschließung berücksichtigt.

6.2.7.2 Bislang als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche werden im Zuge der vorliegenden 2. Änderung fortführend zum Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dienen dazu, die in diesem Bereich vorgesehenen, privaten Erschließungsflächen für das im Bereich der 2. Änderung liegende Baugrundstück (Nr. 12) planungsrechtlich zu sichern und hierfür eindeutige Regelungen zu schaffen.

6.2.7.3 Die bislang als öffentliche Verkehrs- und -Grünflächen festgesetzten Flächen im Bereich der 1. Teilaufhebung sind bereits im Bestand vorhanden; die fortführende Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich.

6.2.7.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Amtzell Kirche" mit der Linie "7542" gegeben.

6.2.7.5 Die Planung berücksichtigt weiterhin die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Der vorhandene Fußweg zwischen der Straße "Am Kapellenberg" und dem südöstlich gelegenen Ortskern der Gemeinde ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen und weiterhin über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung gesichert.

7 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.1.1 Durch die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geringfügige Änderungen vorgenommen werden, damit dort ein konkretes Vorhaben zum Bau von drei Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden kann.

7.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Amtzell. Im Süden schließt er an einen bestehenden öffentlichen Parkplatz an, im Südwesten, Nordosten und Norden grenzt der Bereich an bestehende bzw. geplante Wohnbebauung an. In nordwestlicher Richtung folgen im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtzell durch die Darstellung von Wohnbauflächen (Planung) vom Grundsatz her bereits für Wohnzwecke vorgesehen.

7.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Anpassung der Wohnbauflächen in Bezug auf die Baugrenze, die Verteilung der zulässigen Höhen und der Regelung der Zufahrt, um an dieser Stelle ein konkretes Bauvorhaben für drei Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

7.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35-0,40, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und das Ersetzen einer öffentlichen Verkehrsfläche durch Allgemeines Wohngebiet. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.1.1.6 Für die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt ca. 0,51 ha, die vollständig auf allgemeines Wohngebiet entfallen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht.

7.1.1.8 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht vor der Änderung auch schon zulässig gewesen wären. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und die Bebauung nimmt nicht in der Höhe zu, sodass auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen wird. Eine detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

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

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

7.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 02.09.2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 900 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Vorhaben ist auszuschließen.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 80 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072).
- Ein gem. § 30 BNatSchG kartiertes Offenlandbiotop "Hecken am Kapellenberg Amtzell" (Nr. 1-8224-436-8420) findet sich westlich in ca. 240 m. In der Umgebung liegen noch weitere Biotope.
- Westlich in einer Entfernung von 290 m zum Plangebiet steht das Naturdenkmal "Sommerlinde bei der Heiligkreuz-Kapelle" (Nr. 84360064003). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes oder der umliegenden Biotope und des Naturdenkmals durch die Planung kann ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2.5 Biotopverbund:

- Es liegen keine Flächen des landesweit berechneten Biotopverbundes innerhalb des Plangebietes oder in dessen Wirkbereich.
- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind zudem nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

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

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

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

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

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine am westlichen Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese. Aufgrund der regelmäßigen Mahd sowie Düngung ist das Artenspektrum auf der Fläche stark eingeschränkt. Es überwiegen die typischen Fettwiesenarten bzw. Stickstoffzeiger. Im südlichen Bereich befinden sich versiegelte Parkplatzflächen, welche derzeit bereits nicht als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten dienen können.
- Die Gehölzgruppe im Süden besteht überwiegend aus Gemeiner Hasel, Weidenblättrigem Spierstrauch und Blutrotem Hartriegel, die südwestliche Gruppe aus Gemeiner Hasel, Kornelkirsche, Weide und Hainbuche. In der südwestlichen Gehölzgruppe befinden sich außerdem einige junge Bäume, mehrere Kirschen und eine Stiel-Eiche. Zwischen den beiden Gehölzgruppen breitet sich der als invasiv geltende Japanische Staudenknöterich aus.
- Im südlichen und nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" befinden sich ausgeprägte Heckenstrukturen. Diese dienen als potentieller Lebensraum für streng geschützte Arten sowie verschiedene Vogel- und Insektenarten. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber vom 27.08.2019 wurden im Rahmen einer Relevanzbegehung jedoch keine für geschützte Tierarten nutzbaren Höhlen gefunden. Für ein Vorkommen der Zauneidechse konnte ebenfalls kein Hinweis gefunden werden.
- Eine erneute botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei zusätzliche Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste",

gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

– Die Flächen liegen im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente (würmzeitlicher Geschiebemergel). Aus den Moränen-Schmelzwassersedimenten entstanden meist tief entwickelte podsolige Parabraunerden-Braunerden hoher Fruchtbarkeit (Bodenzahlen von 58 und 60).
– Den Lehmböden kommt als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe jeweils eine hohe Bedeutung zu. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist abgesehen von dem südlichen Bereich, in dem sich der derzeit bereits vorhandene teilweise gekieste und teilweise geteerte Parkplatz befindet, unversiegelt. Die Böden können daher ihre natürlichen Funktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
– Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kapellenberg III" und dessen erster Änderung ist bereits eine Bebauung und Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Verkehrsfläche im Plangebiet zulässig. Der Versiegelungsgrad ist mit überwiegend 0,4 festgesetzt.
– Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
– Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Weitere Informationen dazu finden sich im Geotechnischen Gutachten "BG Kapellenberg III", Amtzell" der fm geotechnik vom 13.05.2019.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Jedoch grenzt direkt südlich der Bachlauf "Eggenbach" an den Geltungsbereich an.
- Gemäß dem Baugrundgutachten der fm geotechnik vom 13.05.2019 sind die Böden im Plangebiet nur gering wasserdurchlässig, sodass eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist. Bei den Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen, jedoch kommt aufgrund der wasserstauenden Schichten teilweise gespanntes Hang- und Schichtwasser vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an, für die Erschließung ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen über Regenrückhalteräume zurückzuhalten und verzögert in den Vorfluter ("Eggensbach") einzuleiten. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Da das Gelände von Nordwesten nach Südosten hin abfällt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Abfluss von Hangwasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet

ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.

– Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Diese strömt aufgrund des Reliefs in Richtung Ortskern. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt vor. Daher ist nicht von einer Frischluftbildung auszugehen. Durch die überwiegende Versiegelung der Parkplätze wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
– Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

– Amtzell liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordwestlicher Ortsrandlage des Hauptortes Amtzell.
– Es liegt ein ausgeprägtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ist von der nordöstlich angrenzenden "Bergstraße" sowie der nordwestlich angrenzenden Straße "Zur Kapelle" gut einsehbar. Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung ist im Bereich des Plangebietes nicht von einer besonderen Erholungseinung auszugehen.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

– Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion.
– Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärm und gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.161-1.197 kWh/m^2. Da das Gelände nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Eine Bohrtiefenbeschränkung besteht nicht. Allerdings besteht bei Bohrtiefen größer als 20 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

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

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

7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da im Geltungsbereich der 2. Änderung bereits Baurecht besteht.

7.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung bleiben die Flächen dennoch als allgemeines Wohngebiet bebaubar. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und kann weiterhin bebaut werden. Die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie

die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Aufgrund der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ergeben sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume keine wesentlichen Veränderungen.
- Im Zuge der vorliegenden Änderung werden insgesamt 48 m² bisher unbeplanter Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gegenzug werden aber bislang etwa 52 m² öffentliche Verkehrsfläche (Versiegelungsgrad 100 %) in allgemeines Wohngebiet umgewandelt (Versiegelungsgrad ca. 40 % zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten). Außerdem wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von etwa 347 m² aufgehoben, sodass hier keine Versiegelung mehr möglich ist. In der Gesamtbilanz ist daher im durch die Änderung eine geringere versiegelte Fläche anzunehmen als vorher.
- Die im Wesentlichen für die privaten Baugrundstücke festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

7.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Aufgrund der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ergeben sich für das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche keine wesentlichen

Veränderungen. Es werden keine Neuversiegelungen oder zusätzliche Bodeneingriffe ermöglicht. Zudem kann durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern der Wohnraumbedarf effizienter gedeckt werden.

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

- Aufgrund der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine wesentlichen Veränderungen. Die gesetzlichen Regeln zum Schutz des Gewässerrandstreifens werden eingehalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

- Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird über Regenrückhalteräume (Zisternen mit Retentionsvolumen) zurückgehalten und verzögert dem Vorfluter (Eggenbach) zugeführt. Der Oberflächenabfluss aus der Hanglage des Außeneinzugsgebietes wird über einen Graben abgefangen und über den geplanten Regenwasser-Stauraum-Kanal ebenfalls gedrosselt in den Eggenbach abgeleitet. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird an den geplanten Stauraumkanal in der Verkehrsfläche 1 angeschlossen und ebenfalls gedrosselt, zusammen mit dem Abfluss der Zisternen, dem Eggenbach zugeführt.
- Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Das im Süden des Plangebietes vorkommende Überschwemmungsgebiete HQ 100 wird von baulichen Anlagen freigehalten. Der Gewässerrandstreifen wird durch die Planung nicht berührt und bleibt erhalten.

7.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Aufgrund der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ergeben sich für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentlichen Veränderungen.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entstehen für das Schutzgut Klima/Luft bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

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

– Aufgrund der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild keine wesentlichen Veränderungen, da weder Neuversiegelungen möglich werden noch die zulässige Gebäudehöhe angehoben wird.

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

– Aufgrund der 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild keine wesentlichen Veränderungen. Durch die Planung soll der Bau von drei Mehrfamilienhäusern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden, sodass der Wohnraumbedarf effizienter gedeckt werden kann.

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

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

7.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

– In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
– Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
– In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

7.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

7.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

7.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

– Aufgrund der Lage der Baugrenzen ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung im Änderungsgeltungsbereich nicht möglich.

– Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich.

7.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

– Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

7.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

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

7.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für den Bereich besteht bereits durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kapellenberg III" und dessen 1. Änderung Baurecht zur Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Die versiegelbare Grundfläche ist für den jetzigen Änderungsbereich beschränkt durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 auf den privaten Baugrundstücken, die jetzige Verkehrsfläche ist vollständig versiegelbar.

Durch die vorliegende Änderung wird die GRZ nicht erhöht. Zwar wird ein Grundstück um etwa 100 m² vergrößert, jedoch erfolgt diese Vergrößerung auch durch Herausnahme einer öffentlichen Verkehrsfläche. Hier wird also auf geringer Fläche die mögliche Versiegelung verringert von 100 % auf 40 %. Ein Teil der Verkehrsfläche am südlichen Rand des Plangebietes (etwa 347 m²) werden zudem aufgehoben, sodass hier keine zusätzliche Versiegelung mehr möglich ist. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden tritt daher nicht in einem Maß auf, für das eine detaillierte Bilanzierung nötig wäre. Auch die Gebäudehöhen werden nicht verändert, sodass auch für das Schutzgut Landschaftsbild kein zusätzlicher Eingriff zu dem bereits jetzt möglichen entsteht. Der Ausgleichsbedarf beträgt daher 0 Ökopunkte.

Zudem behalten die bereits jetzt gültigen grünordnerischen Maßnahmen, wie z.B. Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Zufahrten ihre Gültigkeit. Eine weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

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

7.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorgesehene und festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Ausarbeitung auf.

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

7.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Amtzell als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

7.3.3.1 Durch die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geringfügige Änderungen vorgenommen werden, damit dort ein konkretes Vorhaben zum Bau von drei Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden kann. Der überplante Bereich umfasst ca. 0,08 ha.

7.3.3.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Amtzell. Im Süden schließt er an einen bestehenden öffentlichen Parkplatz an, im Südwesten, Nordosten und Norden grenzt der Bereich an bestehende bzw. geplante Wohnbebauung an. In nordwestlicher Richtung folgen im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

7.3.3.4 Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Schutzgüter für Natur und Landschaft keine erheblichen Eingriffe.

7.3.3.5 Aufgrund der Art der Änderung und der fehlenden Erheblichkeit für das geplante Vorhaben wird auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) verzichtet.

7.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche weiterhin als Allgemeines Wohngebiet bzw. in Teilen als öffentliche Verkehrsfläche nutzbar sein. Eine Bebauung ist bereits vor der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" möglich. Veränderungen, die

sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen nicht vor.

7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Gemeinde Amtzell)
- Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell (Fassung vom 02.09.2005)
- Stellungnahmen der schriftlich durchgeführten frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Geotechnisches Gutachten "BG Kapellenberg III, Amtzell" der fm geotechnik vom 13.05.2019
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" des Büro Sieber vom 27.08.2019

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Die bestehenden Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft weisen überwiegend Satteldächer auf. Für die Gebäude des Typ 4, für die bereits eine konkrete Objektplanung vorliegt, ist entsprechend des geplanten Vorhabens ausschließlich das Flachdach als Dachform festgesetzt.

8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

8.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. 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.

8.1.1.5 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 sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Sie sehen zudem eine Dachbegrünung der zulässigen Flachdächer vor.

8.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

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

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen 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 Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige, teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

8.1.2.2 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.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend eingeschränkten 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.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.1.3 Die Flächen des Typ 4 befinden sich bereits im Eigentum der potenziellen Bauherrschaft. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück im Bereich des Typ 2 an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu ändernden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der Änderungen erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind weiterhin geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 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.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Gesamt-Geltungsbereiches: 0,51 ha

- davon Änderung: 0,47 ha
- davon Erweiterung: rd. 49 m² (>0,01 ha)
- davon Aufhebung: rd. 417 m² (0,04 ha)

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassersystem der Gemeinde Amtzell

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die Haslach Wasserversorgung in Neukirch

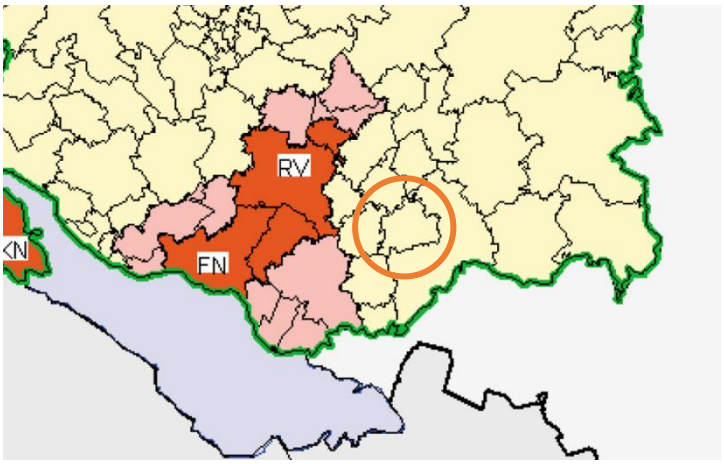
9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

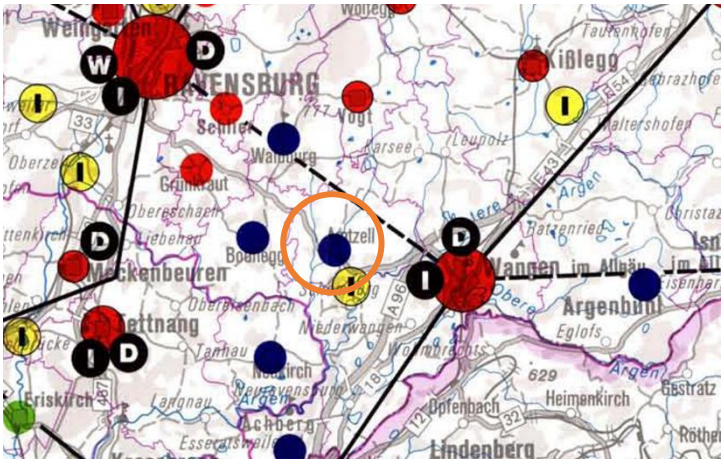
9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Gasversorgung in Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

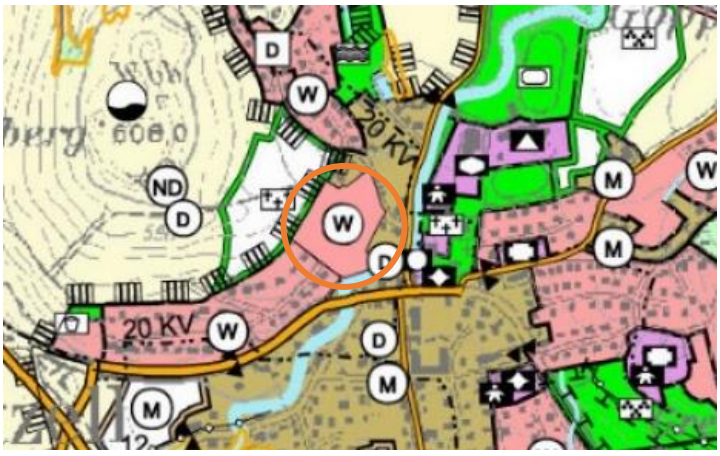
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick von Süden über den Änderungsbereich

Blick über den Änderungsbereich in Richtung Ortskern der Gemeinde Amtzell

Blick von Westen über den Änderungsbereich. Erkennbar sind die angrenzende, Bebauung in dem Bereich sowie die starke Hangneigung

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung, Erweiterung und Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

12.3 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).

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.

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

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

Amtzell, den …….

……
(Clemens Moll, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ……dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ……zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Plan aufgestellt am: 20.09.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	B.Sc. Dorothee Clausen

Verfasserin:

…… Sieber Consult GmbH, Lindau (B)
(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.