



Wo der Süden am schönsten ist.

Landratsamt Ravensburg, Postfach 19 40, 88189 Ravensburg

Bürgermeisteramt Amtzell  
Waldburger Straße 4  
88279 Amtzell

#### Bau- und Umweltamt

##### - Bauleitplanung und Koordination-

Ansprechpartner: Andrea Knoch

Durchwahl: 0751/85-4255  
Telefax: 0751/85-774255  
E-mail: a.knoch@rv.de

Dienstgebäude: Gartenstraße 107  
88212 Ravensburg  
Zimmer E 228

**Sprechzeiten:** Mo. – Fr. 8.00-12.00 Uhr  
nachmittags:  
Mo. - Mi. 13.30 - 15.30 Uhr  
Do. 13.30 - 17.30 Uhr  
**pers. Erreichbarkeit:** Di. – Fr. 8.00- 12.00 Uhr

**Aktenzeichen:** BLP/2266/21/401-621.41-fB  
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Datum: 27.10.2021

## Bebauungsplan "Kapellenberg III" 2. Änderung, 2. Erweiterung und 1. Teilaufhebung "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Amtzell

### Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

#### Allgemeine Einschätzung

Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

### Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen

#### A. Bauleitplanung

##### Bedenken und Anregungen

Im Anschreiben führen Sie aus, dass drei Mehrfamilienhäuser ‚mit Gewerbeeinheiten‘ geplant sind. Da Gewerbeeinheiten in einem allgemeinen Wohngebiet nicht generell zulässig sind, sondern nur ausnahmsweise, bitten wir die Wahl der Gebietsart zu prüfen.

##### Erschließung:

Die Aussage, dass die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen der nunmehr geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht mehr erforderlich ist, da die Verkehrsfläche bereits existiert, ist nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar. Beim Flurstück 12 handelt es sich um eine Grundstücksfläche. Hier ist in der Begründung daher noch zu ergänzen, ob diese Fläche bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist (§ 5 Abs. 1 Straßengesetz). Falls es einen Straßennamen gibt, sollte dieser im Plan eingetragen werden.

Ansonsten gehen wir davon aus, dass die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erforderlich ist, um die Widmung nach § 5 Abs. 6 StrG zu bewirken.

## **B. Gewerbeaufsicht, Landwirtschaft, Altlasten, Grundwasser, Abwasser, Bodenschutz**

[X] keine Anregungen

## **C. Naturschutz**

Tel.: 0751 85-4252

### **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage**

#### **1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG**

Die artenschutzrechtliche Überprüfung (2019) hat weiterhin Gültigkeit. Die festgesetzten Maßnahmen sind weiterhin umzusetzen.

#### **1.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung §1a BauGB**

Sofern keine neue Versiegelung mit den Änderungen verbunden ist, ergeben sich keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Lebensräume und somit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan.

## **D. Oberflächengewässer**

Tel.: 0751 85 4246

### **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage**

#### Überschwemmungsgebiet

##### HQ 100

Der voraussichtliche Geltungsbereich der Erweiterung befindet sich kleinräumig im Überschwemmungsgebiet HQ 100.

Entsprechend dem Anhörungsschreiben wird die Erweiterungsfläche im HQ 100 Bereich von baulichen Anlagen freigehalten. Zur Klarstellung müsste das Baufenster außerhalb des HQ 100 Bereich festgesetzt werden. Unklar ist ob in diesem Bereich ggf. Veränderungen der Geländeoberflächen geplant sind, welche ggf. zu einer Veränderung der Anschlaglinie HQ 100 (§ 78a WHG) führen können (z.B.: Tiefgaragenabfahrten). Dies muss daher noch eindeutig dargelegt werden.

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach § 30 Abs. 1 u.3 oder § 34 BauGB folgendes zu beachten:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) untersagt (§ 78 Abs.4 WHG). Die zuständige Behörde kann abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG vorliegen.

Nach § 78 Abs.3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind auch im Hinblick auf die besonderen Voraussetzungen für künftige Baugenehmigungen zu berücksichtigen. D.h. wenn nicht bereits bei der Bauleitplanung Sorge getragen wird, dass die Einzelbauvorhaben die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können, kann es dazu kommen, dass trotz Vorliegen eines Bebauungsplans die Vorhaben nicht zugelassen werden können.

Die Bauleitplanung muss daher hochwasserangepasst gestaltet werden. In Betracht kommen dazu Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen z.B. der Bauweise und Stellung baulicher Anlagen oder der nicht überbaubaren Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung. Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird hingewiesen.

### Risikogebiete

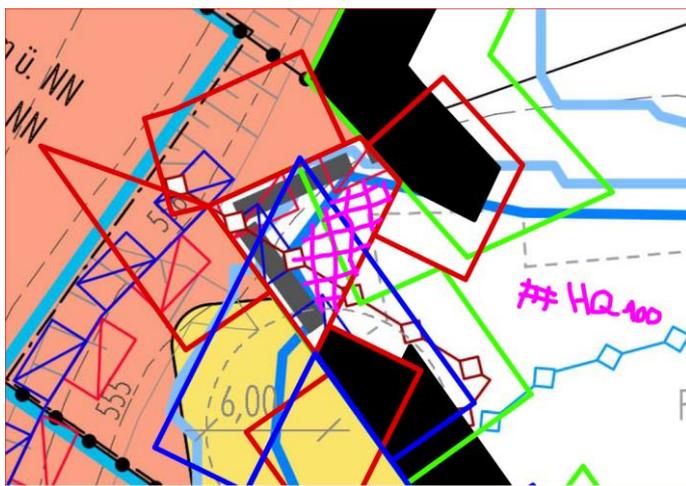
Der voraussichtliche Geltungsbereich der Erweiterung befindet sich kleinräumig auch im HQExtrem.

In § 78 b Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz ergänzt, dass auch für sog. Risikogebiete (HQExtrem -Flächen) vorschreibt, dass

- der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind
- und bauliche Anlagen nur in einem dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Im § 78c WHG wird außerdem die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten verboten.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ Extrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6 a) im Bebauungsplan darzustellen.



**E. Brandschutz**  
Tel. 0751 / 85-5140

**Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung**

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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 für 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 Aufenthaltsräumen, 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.

Mit freundlichem Gruß

Andrea Knoch