



**meixner**<sup>®</sup>  
Stadtentwicklung

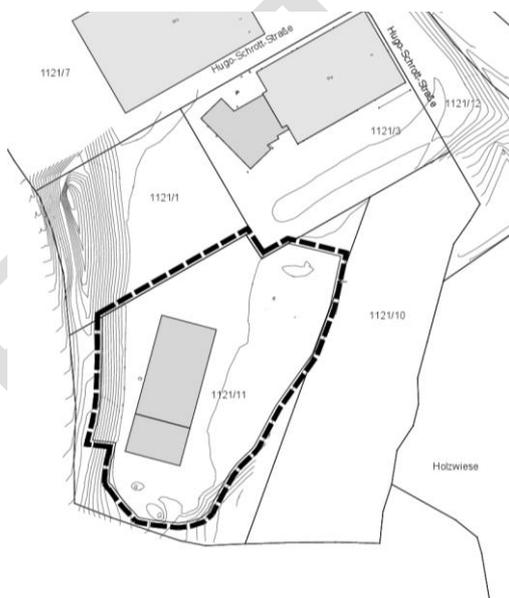
Gemeinde Amtzell

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell - SLV GmbH“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Textlicher Teil mit

## PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

01.09.2022



meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**ZMS-18-A084 – vBP Große Halde Korb II**



**Auftraggeber:**

Gemeinde Amtzell  
Herr Bürgermeister Moll  
Waldburger Straße 4  
88279 Amtzell

**Auftragnehmer:**

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 38875-0  
Fax: 07541 38875-19  
E-Mail: [info@meixner-stadtentwicklung.de](mailto:info@meixner-stadtentwicklung.de)  
[www.meixner-stadtentwicklung.de](http://www.meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

Sofia Ntineli, M. Eng. Raumplanung und Entwicklung  
Thorsten Reber, Prokurist  
meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
1.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
1.2.1	Sondergebiet (SO) „Wertstoff- und Bioenergiezentrum“ .....	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
1.3.1	Zulässige Grundfläche .....	9
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen .....	9
1.3.3	Bauweise .....	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken .....	10
1.6	Behandlung von Niederschlagswasser .....	10
1.7	Ausschluss unbeschichteter Bleche .....	10
1.8	Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflektionsarmer Photovoltaikanlagen .....	10
1.9	Abstand von Zäunen zum Gelände .....	10
<b>1.10</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun</b> .....	<b>11</b>
<b>1.11</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: CEF-Maßnahme für die Zauneidechse</b> .....	<b>11</b>
1.12	Lärmschutztechnische Bestimmungen .....	11
1.13	Extensive Dachbegrünung .....	12
1.14	Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle .....	12
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
2.1	Dachgestaltung .....	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung .....	13
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
3.1	Denkmalschutz .....	14
3.2	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser .....	14
3.3	Bodenschutz .....	14

3.4	Vogelschlag an Glas.....	15
3.5	Baumschutz.....	16
3.6	Artenschutz und Gehölze .....	16
3.7	Umgang mit dem Schmutzwasser.....	16
3.8	Oberflächengewässer.....	16
3.9	Brandschutz .....	17

ENTWURF



## Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell - SLV GmbH“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom \_\_\_\_\_.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell - SLV GmbH“ besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom...
- 2) Textlichem Teil vom ...
- 3) Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:250 vom 01.09.2022

Beigefügt sind:

- 1) die Begründung vom .... mit
- 2) Darstellung der Umweltbelange vom ...
- 3) Schallschutzgutachten vom ...

Ohne deren Bestandteil zu sein.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes- bestehend aus den Plänen (Vorhaben und Erschließungsplan im Maßstab 1:250), (Externe Gebäudeumfahrung im Maßstab 1:500) jeweils in der Fassung vom 01.09.2022 werden Bestandteil der Satzung:

- 1) Grund- und Umriss
- 2) Gebäudehöhen
- 3) Dachgestaltung

Nicht Bestandteil der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Große Halde Korb II“ werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

### § 3

#### Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

\_\_\_\_\_  
(Amtzell, Datum)

### § 4

#### Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell - SLV GmbH“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

\_\_\_\_\_  
Gemeinde Amtzell

Bürgermeister Clemens Moll

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BnatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell - SLV GmbH“ ist der Zeichnerische Teil vom \_\_\_\_ maßgeblich.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
§12 (3) BauGB

### 1.2.1 Sondergebiet (SO) „Wertstoff- und Bioenergiezentrum“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebs zur zeitweiligen Lagerung bestimmter Abfälle.

- Zulässig sind:

- Ein Betrieb zur zeitweiligen Lagerung folgender Abfälle:

Art	AVV Nummern	Jahresdurchsatz [t/a]	Lagermenge [t]
Schlämme	030310, 190805	3.000	750
Garten- und Parkabfälle	200201, 200203	3.500	650
Altholz	030101, 030105, 030301, 150103, 150110, 170201, 170204, 191206, 191207, 200137, 200138	3.000	1.000
Asche / Schlacke	100101, 100115, 190112, 190113	150	50
Siebreste	190501, 190503, 190801	300	100
Straßenkehrsicht	190801, 200303, 200306	300	100
Boden und Steine	170503, 170504, 170904, 200202	1.500	500
Wertstoffe, davon Metalle	200101, 200102, 200140 200140	1.000	150 < 100
<b>Summe:</b>		<b>12.750</b>	<b>3.300</b>

- Dem Betrieb nach Nr. 1 dienende

- o Betriebsgebäude einschließlich
  - Lagergebäude
  - Werkstatt zur Instandsetzung betrieblicher Maschinen und Geräte

- Bürogebäude einschließlich Sozial-, Besprechungs- und Schulungsräume
- technische Anlagen
- In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

#### 1.3.1 Zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Sie darf durch

- Stellplätze jedweder Art und Zufahrten zu diesen
- Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Andere befestigte Flächen sowie
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 4.586,5 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### 1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ü. NN ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.09.2022 zu entnehmen.
- Bei Gebäuden mit Satteldach gilt es als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Firstes.
- Bei Gebäuden mit Flachdach bestimmt sich die zulässige Gebäudehöhe über die Oberkante der Attika.

#### 1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

i.V.m. §§ 23

BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

### 1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

§ 14 (1) Nr. 1  
BauNVO u. §9 (1)  
Nr. 4 BauGB i.V.m.  
§12 BauNVO

- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.6 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen (z.B. Pkw-Stellplätzen) ist über Regenwasserkanäle zu sammeln und in das außerhalb des Geltungsbereichs liegende, bestehende Retentions- und Absetzbecken (Fl.-Nr. 1121/12, Gemarkung Amtzell) einzuleiten.
- Das potenziell schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, das im Bereich der Lager- und Rangierflächen anfällt, ist getrennt zu sammeln und dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

### 1.7 Ausschluss unbeschichteter Bleche

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink-, Titanzink- oder Bleiblechen sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.

### 1.8 Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflektionsarmer Photovoltaikanlagen

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.
- Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts zu verwenden. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

### 1.9 Abstand von Zäunen zum Gelände

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m einhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu ermöglichen.

### **1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Im Herbst vor Beginn der Baumaßnahmen im nordöstlichen Plangebiet (geplantes Bürogebäude) ist entlang des Zauns, der das Vorhabensgrundstück bzw. Betriebsgelände umgibt, ein Reptilienschutzzaun anzubringen, um ein Eindringen von Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu verhindern. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit instand zu halten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu betreuen.

### **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: CEF-Maßnahme für die Zauneidechse**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m.

§12 (4) BauGB

- In dem in der Planzeichnung umgrenzten und als „CEF-Maßnahme Zauneidechse“ betitelten Bereich im westlichen Plangebiet, der eine nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche (Teilfläche des Fl.St. Nr. 1121/11) ist, sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet Teile der Gehölzsukzession so zurückzuschneiden (auf den Stock zu setzen), dass hier wieder besonnte, vegetationsarme Bereiche für Zauneidechsen entstehen. Entwicklungsziel ist ein Waldmantel und Waldsaum, der überwiegend aus Sträuchern und krautiger Vegetation, ergänzt durch wenige Kleinbäume, aufgebaut ist. Regelmäßige Auflichtungsmaßnahmen zur Erhaltung des Zauneidechsenhabitats sind zulässig, solange die Waldeigenschaft erhalten bleibt.

### **1.12 Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Die Geräuschimmissionen ausgehend vom Betrieb der Anlage (inkl. Fahrverkehr) dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die nachfolgenden reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:
  - Fl.-Nrn. 917, 118/2, 1121/3, 1125: tagsüber/nachts: 54/39 dB(A)
  - Fl.-Nr. 1121/3; tagsüber/nachts: 59/44 dB(A)

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm vom 26. August 1998 (zuletzt geändert am 01.06.2017).

- Die Betriebszeit der Anlage ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

### 1.13 Extensive Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Flachdächer sind als extensiv begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 12 cm auszubilden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

### 1.14 Zuordnung von Ausgleichsflächen

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m.

#### bzw. -maßnahmen an anderer Stelle

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von 20.088 Ökopunkten (für die Überplanung einer bislang nicht umgesetzten Feldhecken-Pflanzung, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan dient) wird eine identische Zahl an Ökopunkten aus folgender, in Umsetzung befindlicher Ökokontomaßnahme zugeordnet:
- Entwicklung von artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Grünland im Naturschutzgebiet "Wurzacher Ried" (Aktenzeichen 436.02.053). Die Ökokonto-Maßnahmenflächen liegen auf der Gemarkung Gspoldshofen (Stadt Bad Wurzach) südlich der Hochmoor- und Niedermoorflächen des Wurzacher Riedes in Hanglage. Auf den Maßnahmenflächen befinden sich geschützte Feldgehölze und Feldhecken.
- Zum Genehmigungszeitpunkt (09.12.2020) betrug der Wert der Maßnahme 1.351.014 Ökopunkte. Bislang erfolgte noch keine Zuordnung/Abbuchung. Abzüglich der vorliegend zugeordneten Ökopunkte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell – SLV GmbH“ verbleiben damit (ohne Zinsen) 1.330.926 Ökopunkte.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Wertstoff- und Bioenergiezentrum Amtzell - SLV GmbH“ ist der Zeichnerische Teil vom \_\_\_\_\_.maßgeblich.

#### 2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom **01.09.2022** zu entnehmen.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Denkmalschutz

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.

#### 3.2 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Zuständig ist das Sachgebiet – Abwasser, Grundwasser, Abbauvorhaben.

#### 3.3 Bodenschutz

Bei der Ausführung von Vorhaben 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\\_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Es wird auf § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, 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.

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 (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründümpfpflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

### **3.4 Vogelschlag an Glas**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen ergriffen werden.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Da der Vogelschlag an Glas bauobjektbezogen zu betrachten ist, können zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sollten im Rahmen der Objektplanung festgelegt und bei Bedarf mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### 3.5 Baumschutz

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollte der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sollten innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt werden.

### 3.6 Artenschutz und Gehölze

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, welche die vorhandenen Gehölze als Lebensraum nutzen, sind sämtliche Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung und Geländemodellierung außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (vgl. §§ 39 Abs. 5 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

### 3.7 Umgang mit dem Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus den Gebäuden und den befestigten Straßen und Lagerplätzen wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Amtzell zugeführt.

### 3.8 Oberflächengewässer

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.

Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen. Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine überschlägige Prüfung der möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Einleitungsmengen aus den neu versiegelten Flächen in das jeweilige Gewässer vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und insbesondere Notentlastungsmengen) aufzuzeigen.

Die Details sind im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen. (Oberflächenwasserabfluss, §§ 6, 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 12 Wassergesetz (WG)).

### 3.9 Brandschutz

Auf nachfolgende Vorschriften sei verwiesen:

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 Bebauungsplans 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.

Friedrichshafen, den [Datum]



---

Thorsten Reber, Prokurist

Amtzell, den [Datum]



---

Bürgermeister Clemens Moll