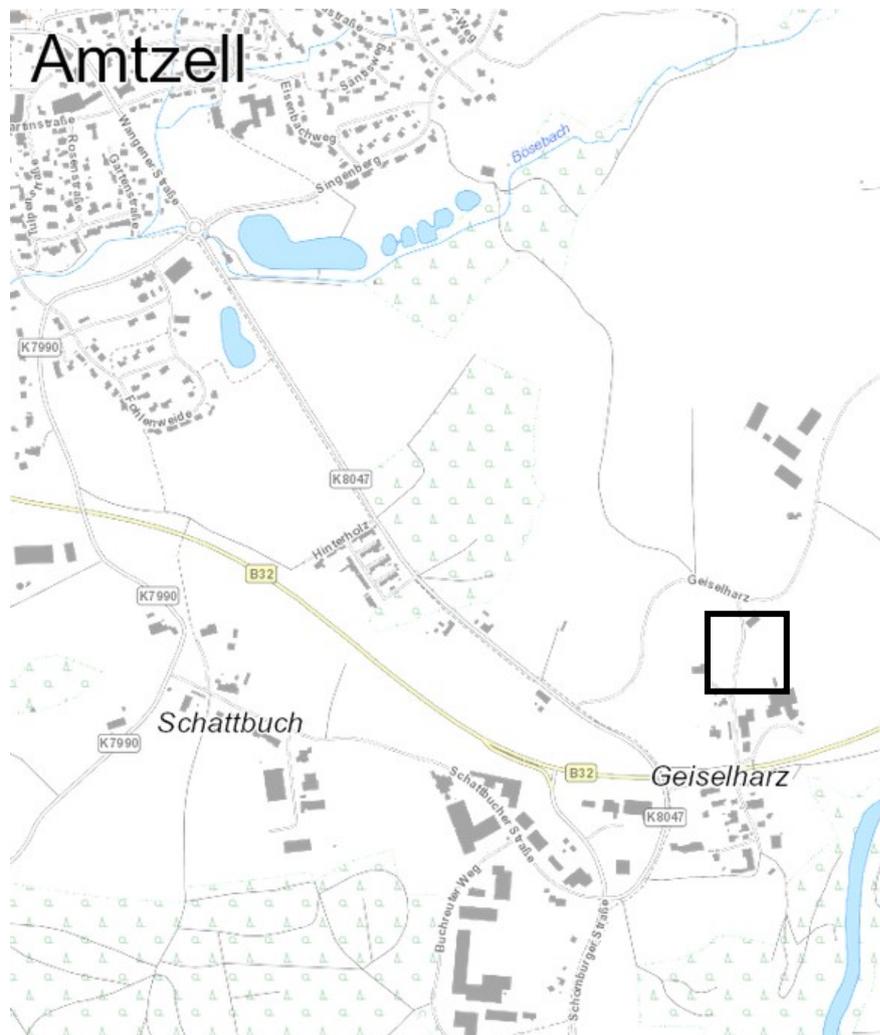


GEMEINDE AMTZELL

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „WEILER GEISELHARZ“, 1. TEILÄNDERUNG

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Begründung

Fassung vom 06.04.2020



GEMEINDE AMTZELL

Änderung des Bebauungsplans „Weiler-Geiselharz“, 1. Teiländerung

Inhalt

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Bodenordnung

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

5. Ergänzung nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Änderung des Bebauungsplans „Weiler-Geiselharz“, 1. Teiländerung besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

aufgestellt:

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37,40)

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf folgende planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz‘ 1. Teiländerung

Nr. 8 ‚Flächen für die Wasserwirtschaft‘

Nr. 9.5 ‚Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung

Nr. 9.6 Zuordnungsfestsetzung (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)

wird hinzugefügt.

Im Änderungsbereich werden die im Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘ 1. Teiländerung (Rechtsgültig seit dem 17.05.2019) getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB**
nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens
2. **Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**
nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens
3. **Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**
nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens
4. **Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO**
nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens
5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze § 12 und § 14 BauNVO**
nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens
6. **Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB**
nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens

**7. Führung von Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§9(1) 13 und 21 BauGB**

- 7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 7.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten (Lr) zu belastenden Flächen festgesetzt. Die Flächen sind von Bebauung und Geländeauffüllungen freizuhalten
- Lr (A) - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Tobelbach-Verdolung und Regenwasserableitung).
 - Lr (V) - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Flächen für die Wasserwirtschaft §9(1) 16 BauGB
Hochwasserrückhaltung mit Aufstau bei Starkregen.

**9. Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) 15, 18, 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a und 25b sowie § 9(1a) BauGB**

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine Bebauung (Gebäude, Stellplätze etc.) nicht zulässig.

- 9.1 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung und der Regenwasserableitung und sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen (Artenlisten siehe Hinweise). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Standort für straßenbegleitende Bäume ist variabel.
- 9.3 Erhaltung von Bäumen
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (siehe Hinweise) zu ersetzen.
- 9.4 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind unter Einbeziehung des Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenlisten siehe Hinweise).
- 9.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Entwicklungsziel (Streubstwiese naturnah zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Hochwasserrückhaltung mit Aufstau bei Starkregen sind zulässig.
- 9.6 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB (plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme)
Als Ersatz für die im Plangebiet nicht realisierbare Anlage eines naturnahen Stillgewässers mit Uferrandzone ist ein naturnahes Stillgewässer im Bereich des Flurstücks Nr. 125/13 (Schlösslegraben / Voglerweiher westlich Waldburger Straße und Winkelmühle) anzulegen.
(Hinweis: Maßnahmebeschreibung siehe Begründung S. 4)

HINWEISE

1. Bodenschutz / Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Es wird ebenfalls auf den Flyer ‚Bodenschutz beim Bauen‘ hingewiesen (siehe unter www.Landkreis-Ravensburg.de/Bodenschutz).

2. Geologie / Geotechnik

Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (fm geotechnik, Amtzell 30.04.2018). Der tiefere Untergrund wird von eiszeitlichen Grundmoränensedimenten gebildet, die von Moränenkiesrinnen durchzogen sind. Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben sowie in Hanglage zu Rutschungen.

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Biozidanwendung etc. sind nicht zulässig.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen wurden bei 3-5 m unter Gelände gespanntes Grundwasser angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist vermutlich von Nordost nach Südwest gerichtet.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§8-10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4. Belange des Denkmalschutzes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Auf dem Flurstück 207 befindet sich ein Kleindenkmal. Das Wegekreuz bleibt nach der gegenwärtigen Planung erhalten.

5. Belange des Verkehrsrechts

Um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten und Einmündungen zu gewährleisten wird empfohlen, die straßennahen Einfriedungen niedriger als 80 cm zu halten.

6. Artenschutz

Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier genutzt werden. Die Verbotsregelungen des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes (§39 und § 44BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

a) Vor konkreten Baumaßnahmen (Umbau, Sanierung, Abriss) ist durch eine Fachperson zu überprüfen, ob Tiere geschützter Arten vorkommen. Eventuell vorgefundene Fledermausquartiere müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entfernt oder so rückgebaut werden, dass keine Tiere getötet

werden. Für vorgefundene Arten (Fledermäuse und Vögel) sind Ersatzquartiere und Nistplatzangebote anzubringen.

b) Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) in den Wintermonaten durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzustellen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

c) Nachtaktive Insekten oder Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insektendicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu wählen. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

d) Die Stämme sowie die Hauptäste zu fällender Streuobstbäume sollen soweit möglich über einige Jahre in den Ausgleichsflächen gelagert werden. Ziel ist der Erhalt von Nahrungsressourcen von Totholzinsekten und potentiellen Nistplätzen.

7. Pflanzlisten / Pflegehinweise

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Nadelbäume, Zwerg und Formgehölze (z.B. Kugelhorn bzw. -robinie) und Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform - mindestens in der Pflanzgüte 2x verpflanzt - Stammumfang mind. 12-14 cm oder als Heister mind. 250-300 cm zu pflanzen. Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind Arten ausgeschlossen, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten. Durch ausreichend große Baumscheiben ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichttraumprofil zu beachten.

Pflanzlisten

standortheimische Laubbäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Hochstamm – Obstbaumarten

(Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)

Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

Bäume am Gewässerrand

Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus

Empfohlene Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Strauch-Weiden	Salix spec. (z.B. Grauweide,
Asch-, Korb-, Salweide)	
Wildrosen:	Rosa canina / R. rubiginosa

Sträucher am Gewässerrand

Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Strauch-Weiden	Salix spec. (z.B. Grauweide,
Asch-, Korb-, Salweide)	

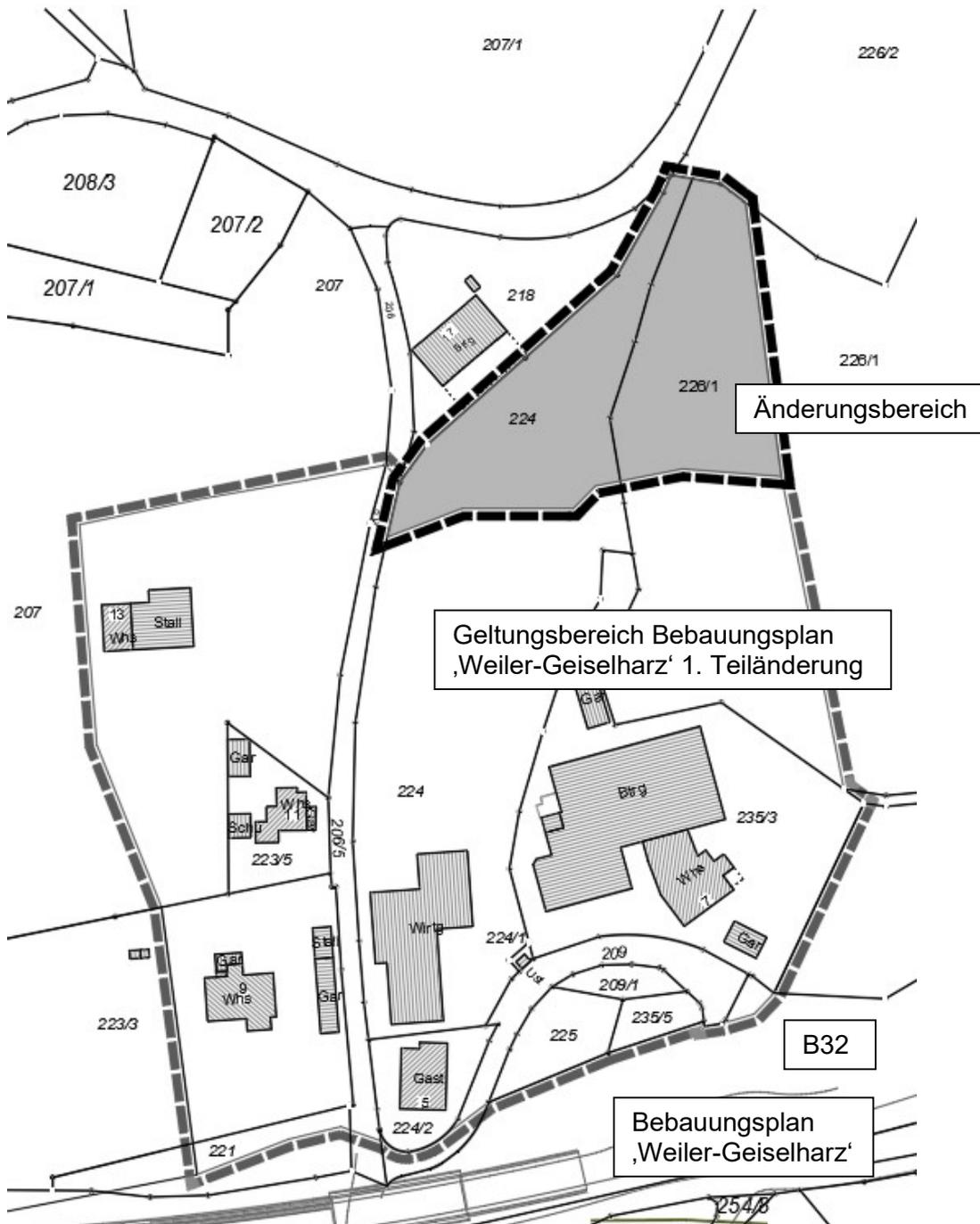
BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südöstlich der Ortsmitte von Amtzell und gehört zum nördlichen Teil der Ortslage Geiselharz. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese genutzt. Südlich befinden sich die gemischt genutzten Bauflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne ‚Weiler-Geiselharz‘ 1. Teiländerung und südlich der B 32 ‚Weiler-Geiselharz‘. Nördlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstücke Nr. 224 sowie das Teilflurstück 226/1 der Gemarkung Amtzell. Die Fläche beträgt ca. 4790 qm. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem abgebildeten Lageplan.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Das Plangebiet (Änderungsbereich) überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Weiler Geiselharz' 1. Teiländerung (rechtswirksam seit 17.05.2019). Dieser wird im Änderungsbereich verdrängt. Mit der Änderung wird die nördliche Teilfläche des Bebauungsplans 'Weiler-Geiselharz', 1. Teiländerung überplant. Für den nicht geänderten Teil des Bebauungsplans 'Weiler Geiselharz' 1. Teiländerung bleiben die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erhalten. Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Der aktuelle Änderungsbedarf resultiert daraus, dass die Anlage eines naturnahen Stillgewässers, die nach dem Bebauungsplan 'Weiler-Geiselharz' 1. Teiländerung am vorgesehenen Standort (Flurstücke 224 und 226/1) im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft als Ausgleichsmaßnahme nach § 1a BauGB textlich festgesetzt war, nicht realisiert werden kann. Im Plangebiet soll stattdessen nach der aktuellen Entwässerungsplanung (Zimmermann, Ingenieurgesellschaft Amtzell) ein Hochwasserrückhaltebecken gebaut werden, mit Aufstau nur bei Starkregen. Im Süden des Beckens regelt ein Einlaufbauwerk den gedrosselten Abfluss und den Notüberlauf in den verdolten Tobelbach. Ein Stillgewässer mit Daueraufstau ist aus abwassertechnischer Sicht nicht sinnvoll. Die geplante wasserbauliche Maßnahme erreicht nicht die gleiche ökologische Wertigkeit wie das im Bebauungsplan festgesetzte naturnahe Stillgewässer. Eine Vollkompensation kann nicht am Eingriffsort erreicht werden. Als Ersatz für die bisher geplante Ausgleichsmaßnahme wird ein naturnahes Stillgewässer an anderer Stelle realisiert.

Die Anlage eines naturnahen Stillgewässers war bereits im alten Bebauungsplan 'Weiler-Geiselharz' als Ausgleichsmaßnahme geplant (siehe Umweltbericht und Kompensationskonzept vom 01.08.2007 Landschaftsarchitekt Hack). Die Festsetzung wurde in den Bebauungsplan 'Weiler-Geiselharz', 1. Teiländerung unverändert übernommen, um den Fortbestand des südlich der B32 gelegenen Planteils zu gewährleisten.

Da der Verzicht auf ein naturnahes Stillgewässer den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans widerspricht, ist eine Änderung des am 17.05.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplans 'Weiler-Geiselharz' 1. Änderung erforderlich. Durch die Zuordnung einer ökologisch gleichwertigen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Naturraums gemäß § 1a BauGB ausgeglichen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist hier nicht erforderlich. Eine Verlegung der Ersatzmaßnahme innerhalb des Naturraums ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar. Damit können die verbleibenden Teile der Bebauungspläne 'Weiler-Geiselharz' (südlich der B 32) und 'Weiler-Geiselharz' 1. Teiländerung fortbestehen.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Teiländerung erstreckt sich über den nördlichen Bereich des Bebauungsplans 'Weiler-Geiselharz' 1. Teiländerung. Die Änderungsplanung dient dem Hochwasserschutz und damit der Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches.

Im Änderungsbereich werden keine Bauflächen sondern lediglich eine öffentliche Grünfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Infolge des Verzichts auf die Realisierung eines Dauereinstaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Rahmen des Bebauungsplans 'Weiler-Geiselharz' wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Ausgleichskonzeption eingeflossen. Eine

Als Ersatz für die entfallende Ausgleichsmaßnahme (Anlage eines naturnahen Stillgewässers mit Uferrandzone) wird als ökologisch gleichwertige Maßnahme ein naturnahes Stillgewässer im Bereich des Flurstücks Nr. 125/13 (Schlösslegraben / Voglerweiher westlich Waldburger Straße und Winkelmühle) angelegt.

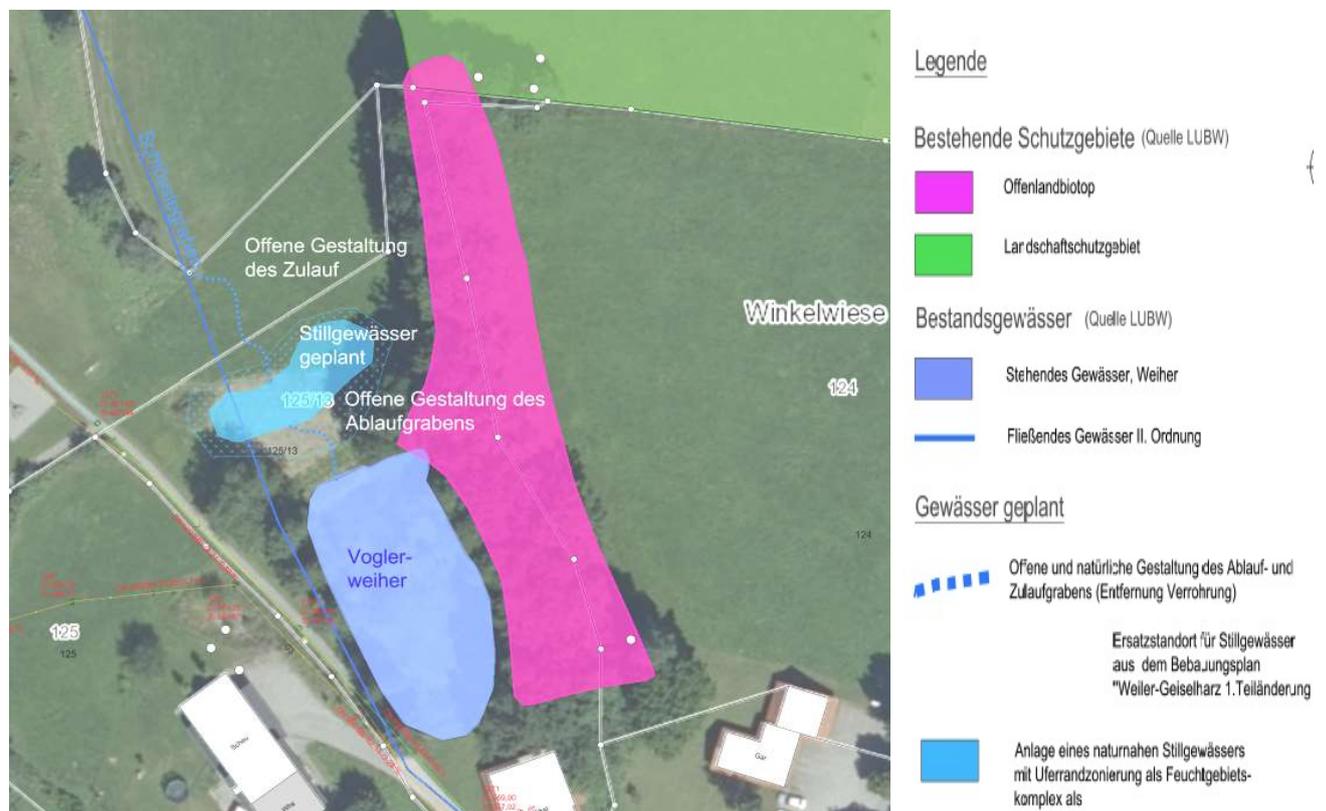
Es wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung (Ziff. 9.6) in die Änderungsplanung aufgenommen. Diese Ersatzmaßnahme ist den Eingriffen aus dem Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘ zugeordnet. Die Umsetzung der plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die Flächen stehen für die Umsetzung der Planung zur Verfügung.

Beschreibung der Ersatzmaßnahme im Bereich Voglerweiher/Schlösslegraben

Die vorhandene Verdolung im Bereich des nördlichen Zulaufs (Flst.Nr. 126) wird entfernt und der Zulauf wird naturnah gestaltet. Nördlich des bestehenden Voglerweihers und zu dessen Erweiterung wird ein naturnahes Stillgewässer mit Uferrandzone als Feuchtgebietskomplex angelegt:

- Flachwasser- und Tiefenwasserbereich / flache Uferböschungen
- strukturreiche, standortgerechte Bepflanzung / Teilbereiche als Sukzessionsflächen

Die Maßnahme stellt eine Aufwertung insbesondere für das Schutzgut Arten und Biotope dar und verbessert die Gewässerstruktur. Am Ersatzstandort werden Feuchtgebiets- und Uferstrukturen geschaffen, die in der näheren Umgebung noch nicht entwickelt sind. Gewässergebundene Lebewesen können ergänzende Nahrungs-, Brut-, Versteck- und Überwinterungshabitate nutzen. Der Voglerweiher und die umgebenden Biotopstrukturen erhalten eine ökologische Aufwertung. Die Biotopvernetzung wird gefördert. Die Renaturierungsmaßnahme wird durch das Ingenieurbüro Zimmermann, Amtzell konzipiert und realisiert (Planausschnitt unten M. Ziegler 23.01.2020) Sie orientiert sich inhaltlich an der Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan Weiler-Geiselharz (01.08.2007 Landschaftsarchitekt Hack). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Amtzell sichergestellt.



2.2 Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung im Änderungsbereich bleibt gegenüber der bisherigen Planung unverändert. Die Fläche ist im Westen und Norden durch eine Gemeindeverbindungsstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Geiselharz ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über ein leistungsfähiges Versorgungssystem sichergestellt. Die Brunnenfassung auf Flurst.Nr. 224 wurde früher für die Trinkwasserversorgung genutzt und das Hangwasser wird künftig wie bisher für die Gartenbewässerung zwischengespeichert. Das überschüssige Wasser wird in den Tobelbach eingeleitet und nach Süden abgeführt.

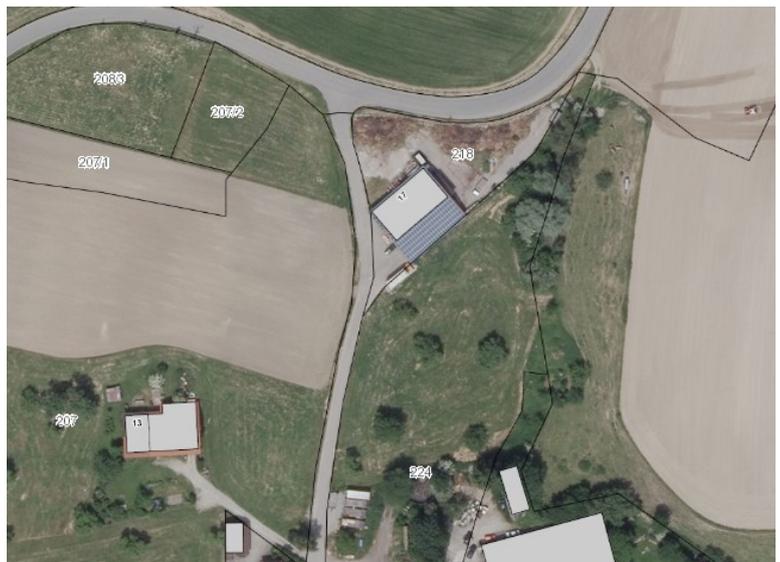
Niederschlagswasser

Im nördlichen Bereich soll der best. Tobel des Tobelbachs erweitert werden, um eine Hochwasserrückhaltung mit Notentlastung zu schaffen. Die best. Bachverdolung soll neuverlegt und einschließlich des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abgeleitet werden. Um zu gewährleisten, dass das unterhalb liegende sogenannte „Käsebächle“ auch zukünftig eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung hat und nicht trockenfällt, wird ein Trennbauwerk nördlich der B32 errichtet, das eine Basisabflussmenge in das Käsebächle dauerhaft abschlägt. Der Tobelbach soll durch die best. Verrohrung unterhalb der B32 einem Tosbecken zugeführt werden und anschließend dem geplanten Retentionsbecken. Dort wird der Drosselabfluss einschl. Notentlastung über eine natürliche Zuwegung in die Untere Argen breitflächig eingeleitet.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland und Weidefläche genutzt. Das Gebiet wird von Norden nach Süden vom teilweise verdolten Tobelbach durchflossen. Im Bereich der Quelfassung im Norden des Plangebiets hat sich ein Erlen-Eschen-Gebüsch entwickelt. In der Fläche und entlang des Tobels befinden sich vereinzelt Obstgehölze und bachbegleitende Gehölze. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und der geringen Strukturvielfalt wurde dem Gebiet im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘ (Landschaftsarchitekt Hack 2007) eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna beigemessen. Diese Einschätzung besteht auch weiterhin. Eine ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt auch durch die Reduzierung der Trittbelastung (Viehbeweidung im Uferbereich).



Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland und Weidefläche genutzt. Das Gebiet wird von Norden nach Süden vom teilweise verdolten Tobelbach durchflossen. Im Bereich der Quelfassung im Norden des Plangebiets hat sich ein Erlen-Eschen-Gebüsch entwickelt. In der Fläche und entlang des Tobels befinden sich vereinzelt Obstgehölze und bachbegleitende Gehölze. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen und der geringen Strukturvielfalt wurde dem Gebiet im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ‚Weiler-Geiselharz‘ (Landschaftsarchitekt Hack 2007) eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna beigemessen. Diese Einschätzung besteht auch weiterhin. Eine ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt auch durch die Reduzierung der Trittbelastung (Viehbeweidung im Uferbereich).

Im Süden grenzen gemischt genutzte Bauflächen an. Nordwestlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich angrenzend befindet sich eine weitere Fläche (Streuobstwiese) zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus den Bebauungsplänen ‚Weiler-Geiselharz‘ sowie ‚Weiler-Geiselharz‘, 1. Teiländerung.

Im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet (Nr. 4.36.072) ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘ an. Etwa 75 m südlich des Gebietes befindet sich das FFH-Gebiet Untere Argen und Seitentäler. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Weiler-Geiselharz wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Planung

Nach dem Ausgleichskonzept des Bebauungsplans ‚Weiler –Geiselharz‘ erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche. Die Anlage und dauerhaft extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese wurde zunächst in den Bebauungsplan ‚Weiler Geiselharz‘, 1. Teiländerung und nunmehr in die Änderungsplanung übernommen. Die Erhaltung wertvoller Gehölze wird im Rahmen der geplanten naturnahen Umgestaltung des Tobels berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Teil des Tobels, der vom Anstau bei Starkregen nicht betroffen sein wird. Im Bebauungsplan sind entsprechende Pflanzbindungen und Pflanzgebote enthalten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind eine (erneute) Umweltprüfung und ein förmlicher Umweltbericht nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden vermieden.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In den Schutzbestimmungen (FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Artenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz) sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten aufgelistet, die einen besonderen Schutz benötigen. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote formuliert. Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Zur Ermittlung der regionalen Verbreitung planungsrelevanter Pflanzen und Tiere, ist zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg zu prüfen ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Hieraus ergaben sich keine Hinweise auf eine besondere tierökologische oder floristische Bedeutung des Plangebiets. Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder kartierten Biotope betroffen. Durch die Planung werden keine Biotoptypen beeinträchtigt, für die eine Gefährdung oder eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung besteht. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche oder bezüglich des Biotopverbundes oder als Wildkorri-

der ist ebenfalls nicht gegeben. Der östlich angrenzende regionale Grünzug wird nicht beeinträchtigt. Ein besonderes artenschutzrechtliches Konfliktpotential der Fläche wird nicht gesehen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen lassen sich keinem nach § 30 geschützten Biotoptyp und keinem FFH-Biotoptyp zuordnen. Im Norden tritt neben einer Quelfassung ein Gewässer II. Ordnung zu Tage, das im weiteren Verlauf verdolt ist. Die Fläche bleibt als Grünfläche und Ausgleichsfläche erhalten und wird durch Gehölzpflanzungen aufgewertet. Die Lebensraumpotentiale (z.B. für gehölzbrütende Vogelarten) bleiben erhalten. Im Bereich des geplanten Hochwasserschutzes (Erdbecken mit Überlaufbauwerk) werden wichtige Gehölze erhalten.

Auf den Flurstücken 224 und 226/1 befinden sich einige alte Streuobstbäume. Die Fläche kann aufgrund des Tobelbaches und der bewegten Topografie als Rückzugsraum von lokaler Bedeutung dienen für Arten, die auf intensiv bewirtschafteten Flächen in der näheren Umgebung nur vermindert vorkommen. Die Fläche ist für Bodenbrüter aufgrund der Beweidung wenig geeignet. Feldlerchen meiden zudem Kulissen von Bäumen und Gebäuden. Die älteren Gehölze sind potentiell als Vogel- und Fledermausquartier geeignet. Diese können grundsätzlich auch im Siedlungsbereich Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Baumhöhlen nutzen. Häufige Arten des Siedlungsrandes werden sowohl im Änderungsbereich als auch in der räumlichen Nähe auch weiterhin Brutmöglichkeiten finden. Die Streuobstbäume sind in einem überalterten Zustand (Mistelbewuchs, Fäulnishöhlen). Ein genereller Erhalt der vorhandenen Gehölze ist nicht möglich und angesichts ihres Alters und Pflegezustandes auch nicht sinnvoll. Die Fläche bleibt allerdings als Grünfläche erhalten. Es sind zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Als Winterquartiere für Fledermäuse kommen überwiegend frostfreie Höhlen und Keller sowie Dachstühle und wenig genutzte Lagerräume in Frage. Für siedlungstypische Vogelarten und Fledermäuse ist vorhabenbedingt nicht mit relevanten Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die Umsetzung der Planung gehen keine bedeutenden Lebensräume verloren. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeiten (01.03.-30.09.) in den Wintermonaten durchzuführen. Vor Rodungen muss sichergestellt sei, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden. Die Fläche bietet keine für Reptilien oder Amphibien geeigneten Habitatstrukturen.

Im Änderungsbereich und in den benachbarten Baugebieten im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Weiler-Geiselharz‘, 1. Teiländerung sind Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen vorgesehen, sodass die Lebensraumbedingungen langfristig erhalten bleiben oder verbessert werden. Um Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes ausschließen zu können, ist bei Baumaßnahmen der Hinweis Nr. 6 zu beachten.

Durch die Planung kommt es unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme (westlich Winkelmühle) nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Planung kann artenschutzkonform umgesetzt werden.

Boden / Geologie

Der Boden im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Die vorherrschenden Lehmböden (Parabraunerde) besitzen eine hohe Säurepufferkapazität und können Schadstoffe gut puffern. Sie besitzen ebenfalls ein hohes Aufnahmevermögen für Niederschlagswasser und wirken damit positiv auf die Abflussverzögerung. Bei größeren Hangneigungen fließt ein Großteil des Niederschlagswassers ab und gelangt verzögert in die Vorfluter. Ein Gewässeraufstau erfolgt lediglich bei Starkre-

gen. Im Plangebiet befinden sich keine Geotope und keine Bereiche mit besonderer natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet. Infolge der Änderungsplanung sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser

Im Norden des Änderungsbereiches tritt neben einer Quelfassung der Tobelbach als Gewässer II. Ordnung zu Tage. Das Fließgewässer verläuft im Bereich der südlich angrenzenden Bauflächen verdolt und mündet ca. 100 m südlich der B32 in die Untere Argen. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die im Plangebiet anzutreffenden quartären Becken- und Moränensedimente gelten als Grundwassergeringleiter. Eine Vorbelastung des Grundwassers ist nicht bekannt. Die Randbereiche des Tobelbaches werden aufgrund des verminderten Durchflusses in der nachfolgenden Verdolung in Teilbereichen temporär überflutet. Der Bereich besitzt daher eine potentielle Hochwasserschutzfunktion für die südlich gelegenen Bauflächen.

Der Bachlauf wird im Rahmen einer Hochwasserschutzmaßnahme temporär bei Starkregenereignissen aufgestaut. Durch die Maßnahme wird das Verschmutzungsrisiko des Oberflächen- und des Grundwassers nicht erhöht. Die Ufer im Zuflussbereich werden naturnah gestaltet. Die bestehende Verdolung im Bereich der Siedlungsflächen bleibt erhalten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt nach wie vor in Retentionsbecken südlich der B32. Die wasserbau-liche Maßnahme lässt sich ohne eine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts realisieren. Die Maßnahme wird im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens konkretisiert und geprüft.

Klima und Luft

Die Durchlüftungsverhältnisse sind gut. Grünlandflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete. Sie heizen bei Sonneneinstrahlung rasch auf und kühlen abends schnell wieder ab. Die abgekühlte Luft wird dann an die Umgebung abgegeben. Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang vom offenen Freiland-Klimatop zum Klima kleinerer Ortslagen. Ein hoher Anteil an Nordostwinden ist durch die Topographie bedingt und führt zu einer guten Durchlüftung. Frischluftschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Immissionen / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des Westallgäuer Jungmoränenhügellandes. Im topografisch mäßig bewegtem Landschaftsraum zwischen Amtzell und Geiselharz überwiegt Grünlandnutzung, teilweise mit Streuobstbäumen. Das Umfeld wird geprägt durch das eiszeitlich geformte Relief -Drumlins im Norden und das Argental im Süden. Kleinräumig landschaftsbildprägend sind die B 32 und die südlich benachbarte Ortslage. Westlich grenzt das Amtzeller Hügelland an. Die Fläche enthält keine Erholungsinfrastruktur und ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht öffentlich als Erholungsfläche zugänglich. Aufgrund der Änderungsplanung ist keine relevante Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Immissionsschutz

Die Immissionssituation entspricht der gemischten Nutzung in der Umgebung und ist bislang unproblematisch. Die Planung verursacht keine Veränderungen. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine relevante Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planänderung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der externen Ersatzmaßnahme (westlich Winkelmühle) keine relevanten Beeinträchtigungen im Landschaftsraum zu erwarten. Der Verzicht auf die Anlage eines naturnahen Stillgewässers betrifft insbesondere die Schutzgüter Flora und Fauna sowie in geringerem Ausmaß den Wasserhaushalt. Entsprechende ökologische Aufwertungen werden am Standort der Ersatzmaßnahme realisiert. Der Aufstau bei Starkregen verbessert das Abflussverhalten des Tobelbaches. Mögliche Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter werden als minder schwer angesehen. Diese werden über die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen multifunktional kompensiert. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.