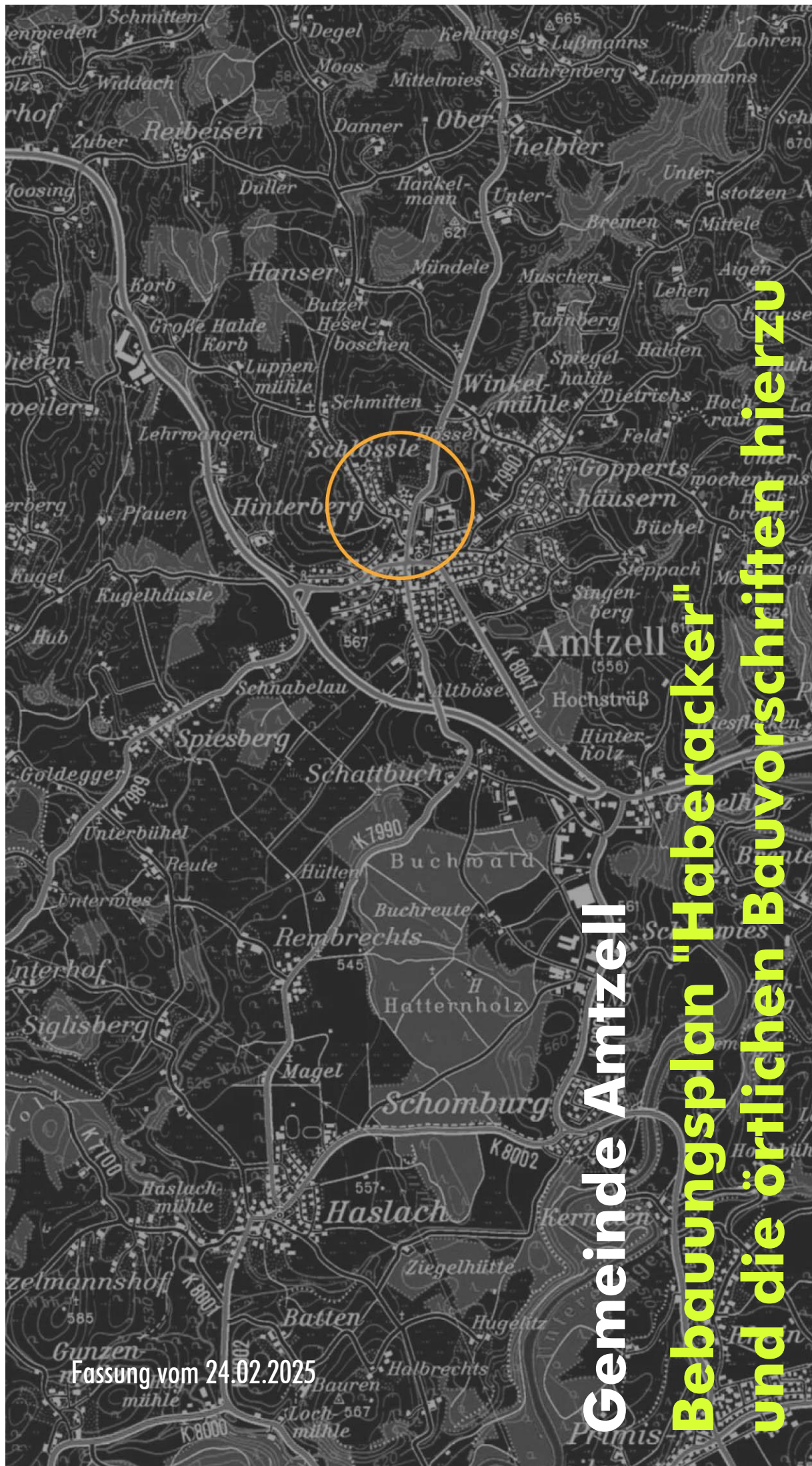


Fassung vom 24.02.2025

Gemeinde Amtzell

Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
6	Hinweise und Zeichenerklärung
7	Satzung
8	Begründung — Städtebaulicher Teil
9	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
10	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
11	Begründung — Sonstiges
12	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
13	Begründung — Bilddokumentation
14	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 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 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44) |

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Ferienwohnungen in untergeordneter Form i.S.v. § 13a BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) sowie einzelne Ladesäulen oder Sammeladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 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
Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und
- nicht vollflächig versiegelte Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.5 WH m ü. NHN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NHN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen))
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als

untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NHN" liegen, ist eine "effektive WH über NHN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 FH m ü. NHN

Maximale Firsthöhe über NHN

Die maximale Firsthöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NHN" liegen, ist eine "effektive FH über NHN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.7 o

Offene Bauweise

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

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.9



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); sie gilt nicht für unterirdische Bauteile

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

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 21-25. Hier sind neben den gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen lediglich (überdachte) Stellplätze für Fahrräder innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es ist ein Mindestabstand von 3,00 m von oberirdischen Garagen und bei seitlich geschlossenen Carports zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

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

2.12 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

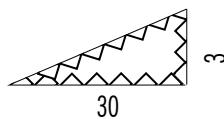
2.13



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; bauliche Anlagen sowie Erdbauarbeiten (z.B. Versorgungsleitungen, Baustelleneinrichtungen, Fundamente für Gartenmauern) sind innerhalb der Flächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

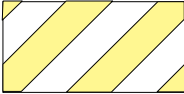
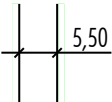
2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.15  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Rettungs- und Wartungsweg**
Eine Befahrung der Fläche ist ausschließlich für Rettungsfahrzeuge und Wartungs- und Reparaturarbeiten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); die Fläche darf überfahren werden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

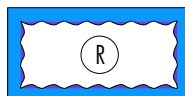
2.22 Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

Das Niederschlagswasser ist über Freispiegelkanäle in zwei Regenrückhaltebecken zu führen. Dort ist das Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den "Schlösslegraben" einzuleiten.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den "Schlösslegraben" einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Öffentliche **Grünfläche als Streuobstwiese**, ohne bauliche Anlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**, ohne bauliche Anlagen, ausgenommen sind Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Öffentliche **Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung**, ohne bauliche Anlagen, ausgenommen sind Anlagen und Leitungen, die der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen. Diese Retentionsanlagen sind in dem festgesetzten Retentionsbereich (Ziffer 2.23) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**, ohne bauliche Anlagen, ausgenommen sind Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.28 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 insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.

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

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, Streuobstwiese und zur Niederschlagswasserbeseitigung inklusive der Retentionsbereiche sind durch geeignete Pflege zu einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu entwickeln.

Empfehlung zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese:

- Zur Förderung der Biodiversität sollte eine gebietsheimische Saatgutmischungen für "kräuterreiche Fettwiese" angesät werden.
- Empfohlen wird eine zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts.
- Sowie der Verzicht auf Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln.
- In den Retentionsbereichen sollten die Böschungen in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher angelegt werden und anschließend nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufgetragen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 
LR 1

Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde; bauliche Anlagen sind unzulässig. Eine Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnden Gehölzen zulässig.

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

2.30 
LR 2

Leitungsrecht 2 zu Gunsten des Versorgungsträgers; bauliche Anlagen sind unzulässig. Eine Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnden Gehölzen zulässig.

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

2.31 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

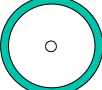
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ortsrandeingrünung & Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung); es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Es sind mindestens 50% Bäume der Wuchsklasse 1 zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ortsrandeingrünung & Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung); es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen ohne Festsetzung mit Zweckbestimmung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Bachbegleitende Zone sowie zur Niederschlagswasserretention sind als extensive Wiese zu entwickeln. Entsprechend der Planzeichnung sind zudem Gehölze zu pflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und als extensive Wiese zu entwickeln.
- In den öffentlichen Grünflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist sicher zu stellen, dass keine Bäume im Retentionsraum gepflanzt werden. Sträucher und Büsche können entlang der Böschungen gepflanzt werden.
- Bei der öffentliche Grünfläche als Streuobstwiese sind bei der Pflanzung von Obstbäumen Hochstämme in regionaltypischen Sorten zu verwenden (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

- 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 die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

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

Liste für Feuchtstandorte wie Bach begleitende Zone & Retentionsbereich:

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Silberpappel	Populus alba
Graupappel	Populus x canescens
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogelkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis

Sträucher

Grünerle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis

Zimtrose	Rosa majalis
Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die Pflanzungen müssen an den zur freien Landschaft angrenzenden Grundstücken in Richtung des Landschaftsschutzgebietes erfolgen.
- 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37

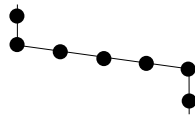


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung,

Auf der öffentlichen Grünfläche als Streuobstwiese sind gemäß Planzeichnung auf der gesamten Fläche mindestens 18 Obstbäume (Hochstamm) mit einem Pflanzabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Fläche ist durch zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen. Auf die flächige Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten; die gezielte Düngung der einzelnen Obstbäume ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie von Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

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

2.39



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Haberacker" der Gemeinde Amtzell.

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

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der Umfang des Ausgleichsbedarfes von 258.560 Ökopunkten wird zum einen durch eine externe Ausgleichsmaßnahme nordöstlich des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1159/1 (Teilfläche) und 1141 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell (62.581 Ökopunkte) und zum anderen über die Zuordnung der Ökokontomaßnahme auf den Fl.-Nrn. 853 und 856 der Gemarkung Hattenweiler durch den Kauf der Ökopunkte bei einer Flächenagentur (195.979 Ökopunkte) abgedeckt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen muss zwischen der Gemeinde und den Privateigentümern der externen Ausgleichsflächen eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

3.2 Verortung der externen Ausgleichsmaßnahme Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1159/1 (Teilfläche) und 1141 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell

Die externe Ausgleichsmaßnahme nordöstlich des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1159/1 (Teilfläche) und 1141 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell, der 62.581 Ökopunkte des Eingriffes zugeordnet werden, wird im Folgenden dargestellt:



Die gestrichelte rote Linie stellt den Abschnitt der Gewässerrenaturierung in diesem Bereich dar. (s. "ZI-24-A132 Renaturierung Schlösslegraben Amtzell" vom 23.05.2024)

Maßnahmen:

- Renaturierung Schlösslegraben auf einer Länge von ca. 270 m durch Einbau von Initialmaßnahmen; hierzu zählt der Einbau von Störsteinen wechselseitig auf gesamter Länge, punktuelle Stamm- und Pfahlbuhnen, stellenweise Abflachung der Uferböschungen; lediglich im Bereich der Initialmaßnahmen ist die Sohlenbreite auf ca. 1,20 m aufzuweiten, um den baulichen Eingriff ins Gewässer möglichst gering zu halten; durch eigendynamische Entwicklung kann sich so die Gewässerstruktur auf natürliche Weise umgestalten (bspw. leicht mäandrierender Verlauf)
- Herstellung eines 5 m Gewässerrandstreifens beidseitig durch Einsaat einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur auf einem 5 m breiten Streifen entlang des Gewässers; Pflege durch abschnittsweise Mahd alle zwei bis drei Jahre
- Extensivierung des Grünlandes im 5-10 m Gewässerrandstreifens, beidseitig durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts; 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni,

zweite nicht vor dem 15. September; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln

- Geringfügige Uferbepflanzung mit standortheimischen Arten aus der festgesetzten "Pflanzliste für Feuchtstandorte wie Bach begleitende Zone & Retentionsbereich" in der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"; die Pflanzungen können zur Markierung als deutliche Abgrenzung der auferlegten Nutzungseinschränkung am äußeren Rand des extensiv genutzten Gewässerrandstreifen fungieren; hierzu wäre auch die Installation von Ansitzstangen für Greifvögel denkbar
- Die Bauausführung der Initialmaßnahmen am Gewässer benötigen eine ökologische Baubegleitung; mit der Unteren Naturschutzbehörde ist daher zu gegebener Zeit ein gemeinsamer Baustellentermin zu vereinbaren
- Die Maßnahmen sind im September umzusetzen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG während der Bauphase auszuschließen
- In den für die streng geschützte Helm-Azurjungfer als geeignet eingestuften Bereich des Schloßlegrabens dürfen keine Eingriffe erfolgen (vgl. Beschreibung Kurzbericht, Ziff. 6.5, S. 8)

Hinweis:

Die Maßnahmen zur Renaturierung des Schloßlegrabens erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ravensburg. Über die flächigen Aufwertungsmaßnahmen werden Ökopunkte erzeugt, welche wiederum für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes herangezogen werden können.

3.3 Verortung der zugeordneten Ökokontomaßnahme der Flächenagentur

Fl.-Nrn. 853 und 856 der Gemarkung Hattenweiler

Die für den Eingriff nach Abzug der externen Ausgleichsmaßnahme verbleibenden 195.979 Ökopunkte werden folgender Maßnahme des Ökokontos der Flächenagentur zugeordnet:

- Die Ökokontomaßnahme befindet sich in der Gemeinde Heiligenberg auf der Gemarkung Hattenweiler im Bodenseekreis (Fl.-Nrn. 853 und 856, Gemarkung Hattenweiler)
- Aktenzeichen: 435.02.032

- Bezeichnung: Beweidung und Nutzungsextensivierung südl. Moos, Gemarkung Hattenweiler
- Beschreibung: Nutzungsextensivierung von zwei Ackerflächen (Fl.-Nrn. 853 und 856) südlich von Moos, Gemarkung Hattenweiler durch extensive Beweidung sowie Anlage von Streuobstwiesen als Trittsteine im Biotopverbund mittlerer Standorte sowie Nasswiesen und einem Tümpel als Trittsteine im Biotopverbund feuchter Standorte

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Haberacker" der Gemeinde Amtzell (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sowie für Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/WD/PD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach; Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

4.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand)

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

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

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 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, Fotovoltaik-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)

4.7 Einfriedungen in dem Baugebiet

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen) sind unzulässig. Einzelne blickdichte Elemente als Sichtschutz sind zulässig, sofern sie in ihrer Wirkung deutlich untergeordnet sind. Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hecken. Hecken als Einfriedung sind grundsätzlich zulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.8 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 ist. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)

Im Bereich zur freien Landschaft hin sind Stützkonstruktionen unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.9 Geländeänderungen in den privaten Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind in den Randbereichen der Grundstücke (mit Aus-

nahme zur Erschließungsstraße) nicht zulässig. Hier ist der natürliche Geländeverlauf (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) beizubehalten.

Veränderungen des natürlichen Geländes an Gebäuden sind zulässig, sofern sie dazu dienen, einer bereits teilweise frei liegenden Geschossebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen.

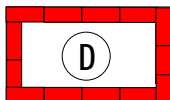
4.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt 1,5. Die Anzahl ist nach den mathematischen Regeln aufzurunden.

Hinweis: Die Stellplätze, die für die Grundstücke Nr. 21-25 ("Tiny Häuser") vorzusehen sind, können aufgrund des Zufahrtsverbotes nicht auf den Grundstücken erfolgen. Die Stellplätze können außerhalb der Grundstücke untergebracht werden.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5.1



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles)**, die dem **Denkmalschutz** unterliegen, innerhalb des Geltungsbereiches

Burgstall Schlössle; Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Das Planungsgebiet tangiert im Süden den obertägig nur noch schwach sichtbaren Burgstall "Schlössle", ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (s. Anlagen), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Gegen eine Bebauung im Bereich der kartierten Fläche sowie für sonstige Erdbauarbeiten (z. B. Versorgungsleitungen, Baustelleneinrichtungen, Fundamente für Gartenmauern) bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege erhebliche Bedenken.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

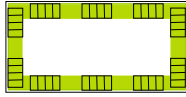
5.2



Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen von 10 m gemessen ab Böschungsoberkante ist von baulichen und sonstigen Anlagen (ggf. verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO) wie z. B. Mauern, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, feste Zäunen, Gartenhütte, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen, Freisitze, Sichtschutzwänden usw. freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

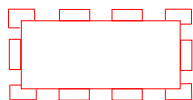
5.3



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

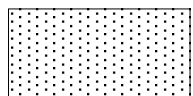
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



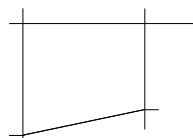
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schlössle" der Gemeinde Amtzell (siehe Planzeichnung)

6.2



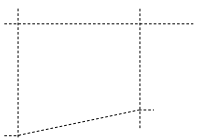
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4



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

6.5

Nr.;m²

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

6.6

1 1 3 1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7



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

6.8

Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die

baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

6.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von 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- und Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

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

6.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Als Ersatz für den Wegfall von nachgewiesenen Brutstätten von Höhlenbrütern (Blaumeise, Feldsperling, Star) sind als Ersatzmaßnahme, vor Rodung der Bäume, Ersatznistkästen an den Gehölzen in unmittelbarer Umgebung anzubringen (im Osten des Plangebiets entlang des Schlösslegrabens und im Westen des Plangebiets im Bereich 'Berg'/'Kapellenacker'; vgl. Übersichtsluftbild artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 28.01.2025, Sieber Consult). Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Vermeidung von Westexposition (Wetterseite), Halbschatten, freier Anflug) zu achten.

Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt anzubringen. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst/Winter (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

- Für den Feldsperling sind drei Höhlenbrüterkästen (Lochdurchmesser 32 mm, z.B. Schwegler Nisthöhle 1B) wie beschrieben zu installieren und zu pflegen.
- Für den Star sind vier Starenkobel (z.B. Fa. Schwegler, Typ 3S) wie beschrieben zu installieren und zu pflegen.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Um indirekte Beeinträchtigungen auf Jagdhabitate von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, ist die Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung am Ortsrand sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölze in der Umgebung verhindert.

Um generell die Insektenvielfalt im Gebiet zu stärken, sollten die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches naturnah gestaltet werden. Zur Erhöhung der Insektenvielfalt empfiehlt sich die Anlage von artenreichen Blühstreifen in Kombination mit Gehölzpflanzungen mit Arten, die nachtaktive Insekten anlocken (z.B. Sommerflieder, Holunder, Thymian, Minze, Nachtkerzen, Phlox).

Um das Restrisiko zu vermindern, dass einzelne Fledermäuse bei einer Rodung der Gehölze zu Schaden kommen, sind diese außerhalb der Aktivitätszeit, bestenfalls im Monat Oktober, zu fällen. Sollte eine Rodung in diesem Monat nicht möglich sein, ist eine Ökologische Baubegleitung notwendig.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der streng geschützten Helm-Azurjungfer dürfen in dem für die Art als geeignet eingestuften Bereich des Schloßlegrabens keine Eingriffe erfolgen, welche eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population zur Folge haben könnten. Eine Bepflanzung des entsprechenden Uferbereichs, die eine Verschattung des Grabens zur Folge hätte, ist demnach ebenso untersagt, wie die Einleitung von Oberflächenwasser aus den geplanten Retentionsbecken. Dieses darf erst unterhalb des Vorkommens der Art, im Bereich mit Bestandsgehölzen, eingeleitet werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 31.10.2018 (Büro Sieber), ergänzt durch den artenschutzrechtlichen Kurzbericht inkl. Untersuchungsergebnisse Fledermäuse vom 28.01.2025 (Sieber Consult GmbH).

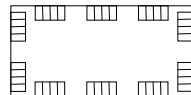
6.11



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

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

6.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 33 NatSchG BW und § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Gehölze im S von Schmitten", Nr. 1-8224-436-8415), außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Biotop ist im Rahmen jeglicher Baumaßnahmen (z. B. Erschließung/Durchführung Bauvorhaben) vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen (z. B. keine Verletzungen des Kronen-/Wurzelbereichs durch Bauzaun, ...). Es gilt die Beachtung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Falls Fällungen im Biotopbereich aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig werden, ist ein entsprechender Antrag beim Sachgebiet Naturschutz zu stellen. Ggf. wird ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ersatz erforderlich.

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

6.13



Zur Erhaltung des geschützten Biotopes ist ein 10 m Puffer (Schutzstreifen) von Bebauung freizuhalten (siehe Planzeichnung).

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schmitthecke) unzulässig. Sofern künftig Fällungen im Biotopbereich aus Verkehrssicherheitsgründen notwendig werden sollten, wäre ein entsprechender Antrag beim Sachgebiet Naturschutz zu stellen. Ggf. könnte ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ersatz erforderlich werden.

6.14



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles)**, die dem **Denkmalschutz unterliegen**, außerhalb des Geltungsbereiches "Burgstall Schlössle"; Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

6.15



Gewässermittellinie des "**Schlösslegraben**", Fließgewässer (siehe Planzeichnung)

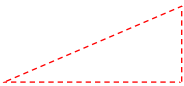
6.16 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wangenstedter Schnapsflaume.

- 6.17  **geplanter Regenwasserkanal** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier geplanter Regenwasserkanal der Gemeinde Amtzell (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
- 6.18  **geplanter Schmutzwasserkanal** **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier geplanter Schmutzwasserkanal der Gemeinde Amtzell (innerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
- 6.19  **Mischwasserkanal** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier bestehender Mischwasserkanal der Gemeinde Amtzell (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
- 6.20  **geplanter offener Graben** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier geplanter offener Kanal der Gemeinde Amtzell (innerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
- 6.21  **geplante Hauptwasserleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier geplante Hauptwasserleitung des Zweckverband Haslach-Wasserversorgung (innerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
- 6.22  **Nahwärmeleitung** **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Nahwärmeleitung (innerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
- 6.23  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).
- 6.24 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

6.25 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".

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 (z.B. Höhenlage der Zufahrten, Gebäude, Straßenplanungshöhe, Geländeangleichungen).

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam 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 Gründungspflanzenarten 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.

Das Plangebiet befindet sich gemäß LGRB im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation, der Illmensee-Formation und Niedermoor. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Es wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachbüro durchführen zu lassen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³

Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Auf Grund der großen Eingriffsfläche sowie vorliegender Anmoorbereiche und Torfe mit einer Bewertung von 4-4-4, der Überschreitung des 70% - Vorsorgewertes beim Parameter Chrom in einem Teil des Oberbodens, der Lage am Hang und der notwendigen größeren Eingriffe in den Untergrund wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Diese kann im Zuge des erforderlichen Bodenschutzkonzeptes auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Zudem wird zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben empfohlen, eine Fachbauleitung Altlasten zu beauftragen.

Ein Massenausgleich des anfallenden Bodenmaterials im Baugebiet sollte angestrebt werden.

6.26 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

6.27 Barrierefreies Bauen

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

6.28 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert

sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

6.29 Brandschutz

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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 brandschutzrechtliche Belange 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. Alternativ ist ein Sicherheitstreppenraum entsprechend LBO bzw. LBOAVO zu schaffen.

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

6.30 Anschluss Wärmenetz

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Nahwärmeverorgungsnetz (Biogas) versehen.

6.31 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. 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.

Das Baugebiet greift in Teilen in eine Niedermoorfläche ein, bei der es sich um einen ehemaligen prähistorischen See handeln könnte. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert, in solchen Lagen gibt es jedoch häufig Reste prähistorischer Siedlungen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung sowie beim Bau der geplanten Gebäude Bodendenkmale betroffen sind, die – auch wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch § 2 des DSchG unter Schutz stehen können. Das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie, muss daher im Rahmen des Bauvorhabens geplante Bodeneingriffe (Erschließung und Einzelbauvorhaben) archäologisch begleiten und ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten durch entsprechende Mitteilung hierüber in Kenntnis zu setzen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Amtzell vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Amtzell behält

sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 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 sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

6.32 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Amtzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.33 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 den Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 10.03.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Haberacker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.02.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.02.2025. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 24.02.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze
- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

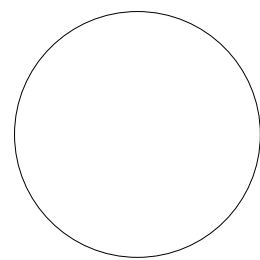
- Geländeänderungen in den privaten Grundstücken nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Haberacker" 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

.....
(Manuela Oswald, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden von Amtzell am Ortsrand. Er erstreckt sich östlich der "Bergstraße" in die freie Landschaft und prägt zukünftig die Ortseinfahrt in Richtung Amtzell. Darüber hinaus liegt ein geringer Teil des Geltungsbereiches westlich der Bergstraße am Ortsrand.
- 8.1.2.2 Im Süden und Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Östlich verläuft der "Schlossgraben". Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft an, in dessen weiteren Verlauf sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich befindet.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1131 (Teilfläche), 1134 (Teilfläche), 1140/7, 1140/8 (Teilfläche), 1143 (Teilfläche), 1187/1 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im Plangebiet befinden sich einige Streuobstbäume. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle Richtung Osten auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden und Westen sind möglich.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haberacker" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Hinzu kommt, dass auch bereits eine Nachfrage nach Tiny Haus Grundstücken in der Gemeinde besteht, die bis-

lang nicht gedeckt werden kann, da speziell für Tiny Häuser zugeschnittene Grundstücke nicht vorliegen. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

- 8.2.2.2 Die hohe Nachfrage nach Wohnraum lässt sich unter anderem damit begründen, dass die Gemeinde Amtzell aufgrund ihrer Lage und Anbindung ein attraktiver Wohnstandort ist. Neben der landschaftlichen Vorzüge sind als Gründe für die Beliebtheit als Wohnstandort beispielsweise die Nähe zum Mittelzentrum Wangen und die damit verbundenen Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten anzuführen, zum anderen ist die verkehrliche Erschließung durch die Nähe zur Bundesautobahn A 96 ("Lindau – München") ein Herausstellungsmerkmal. Die Nähe zum Bodensee und zum Allgäu bietet einen grundsätzlich hohen Erholungs- und Freizeitwert in der Region, von dem auch die Gemeinde Amtzell profitiert. Die Gemeinde hat in den vergangenen 20 Jahren (2003 – 2022) ein Bevölkerungszuwachs von 23,38 % zu verzeichnen. Dabei ist besonders hervorzuheben, dass Gemeinde seit Jahren auf verdichtete Wohnformen setzt. Durch ihre bodenschonende Baulandpolitik konnte die Bevölkerungsdichte im gleichen Zeitraum von 115 EW/km² auf 141 EW/km² und damit um 22,61 % gesteigert werden. Trotz dieser Bemühungen, effizient mit den vorhandenen Wohnbauflächen umzugehen, ist der Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde ungebrochen hoch. Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert für die Gemeinde außerdem einen zusätzlichen Bevölkerungszuwachs. Bis zum Jahr 2035 wird gemessen zum Stand heute (2022) ein mehr als 2%iges Wachstum prognostiziert und damit weitere 88 Einwohner*innen.

Zusätzlich zu diesem absoluten Bevölkerungszuwachs begünstigen auch weitere, bundesweite Trends den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen: Zum einen wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Amtzell weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Baden-Württemberg von 2,09 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,00 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis)). Durch die zurückgehenden Belegungsdichten werden in Zukunft tendenziell mehr Wohneinheiten bereitgestellt werden müssen. Zum anderen ist ein seit Jahren anhaltender Trend steigender Wohnungsgrößen pro Kopf zu beobachten, der zusätzlichen Bedarf auch in der bereits ortsansässigen Bevölkerung schafft. Die Gemeinde Amtzell ist zwar weiterhin bemüht, durch ihre bodenschonende Baulandpolitik den Wohnbauflächenbedarf gering zu erhalten. Sie kann sich jedoch den aufgezeigten Trend trotz Bemühungen nicht völlig entziehen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
 - 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
 - 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
 - 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untierzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
 - 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
 - 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.
- 8.2.3.3 Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben wird die gegenüber dem Regionalplan 1996 durchgeführte Änderung begründet, den Hauptort "Amtzell" als Siedlungsbereich festzulegen. Darin heißt es, dass "*Amtzell (Gemeindehauptort) insbesondere aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts und fehlender Flächenverfügbarkeiten im angrenzenden Mittelzentrum Wangen i.A.*" aufgenommen wurde.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Amtzell ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht, sondern auch erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen hat sich die Gemeinde Amtzell dazu entschieden, dass eine über die regionalen und kommunalen Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen unverbauten Flächen im Außenbereich durch das Zurücknehmen von an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherten "Wohnbauflächen" beziehungsweise "Gemischten Bauflächen" kompensiert werden (Flächentausch) soll.

Gemäß Rückmeldung des Regierungspräsidiums Tübingen mit Verweis auf das Hinweispapier zur "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" kann die Aufstellung eines erforderlichen Bebauungsplanes nur dann erfolgen, wenn unter Inanspruchnahme bislang nicht als "Wohnbauflächen" dargestellter Flächen ein gleichzeitiger Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt. Eine Darlegung des gemeindlichen Flächenbedarfs (inkl. Zielhorizont), welche über das einzelne Bauleitplanverfahren hinaus geht, kann nicht erfolgen. Dies ist trotz detaillierter Aufbereitung des akuten Flächenbedarfs über die gemeindlichen Potenzialflächen (u.a. Flächen innerhalb des Flächennutzungsplanes sowie Baulücken, Nachverdichtung-, Brach- und Konversionsflächen) hinaus ausschließlich im Zuge einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes möglich.

Es ergibt sich im Folgenden daher für den 1,51 ha großen Änderungsbereich "Haberacker" folgende Flächenkompensation:

- Kompensationsfläche "Ebene": Mischbaufläche 2,01 ha (1,00 ha Wohnbaufläche und 1,00 ha Gewerbliche Baufläche)
- Kompensationsfläche "Hochgratweg": Wohnbaufläche 0,58 ha

Die aus der Kompensationsfläche "Ebene" zusätzlich "gewonnene" Gewerbliche Baufläche (1,00 ha) soll dabei innerhalb eines gesonderten Bauleitplanverfahrens "gegengerechnet" werden. Aufgrund des Zeitplanes soll von einer Neuausweisung der "Gewerblichen Baufläche" an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens durch die mögliche Schaffung neuer Konflikte abgesehen werden.

- 8.2.3.5 Gemäß des Regionalplans hat die Gemeinde Amtzell zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem städtebaulichen Entwurfskonzept sind 19 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser (38-76 Wohneinheiten), fünf Grundstücke für Tinyhäuser (5 Wohneinheiten) sowie insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser (12 Wohneinheiten).

Bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (93 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,09 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Amtzell) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 92,56 Einwohner*innen je

Hektar. Es ist jedoch anzuführen, dass sich diese Bevölkerungsdichte auf den gesamten Geltungsbereich erstreckt. Darin sind auch die ca. 0,53 ha "Öffentliche Grünfläche" enthalten, die nicht dem Wohnen dienen und naturnah erhalten bleiben. Würde die Belegungsdichte rein auf die Baugrundstücke und Erschließung des Baugebietes berechnet, würde sich ein Wert von 125,4 Einwohner*innen je Hektar ergeben. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Sollte die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf manchen Grundstücken nicht erreicht werden, ergibt sich dennoch für diesen Bereich eine zukunftsfähige und verträgliche Bruttowohndichte am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Amtzell.

Wird lediglich von einer durchschnittlichen Belegungsdichte ausgegangen (1,3 Wohneinheiten je Einfamilienhaus; 3,9 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus; 1 Wohneinheit je Tiny Haus), ergibt sich aufgrund der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Anzahl an Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilien und Tiny-Häusern eine Brutto-Wohndichte von 64 Einwohner*innen je Hektar und damit ein weit über den Vorgaben liegender Wert. Die Vorgaben des PS 2.4.1 Z(6) sind damit in ausreichendem Maß berücksichtigt.

- 8.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.7 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 8.2.3.8 Die Gemeinde Amtzell verfügt als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin in einem kleinen Teilbereich im Westen als Wohnbauflächen (W) dargestellt und im Übrigen als Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit teilweise erfüllt. Im Übrigen erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.
- 8.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, Standortwahl, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Das Plangebiet befindet sich im Norden von Amtzell. Es liegt östlich der "Bergstraße", die direkt auf die "Waldburger Straße" und zum Ortskern von Amtzell führt. Die Anbindung der östlich im Plangebiet befindlichen Tinyhäuser erfolgt im Osten über die Straße "Beim Schlössle". Im Süden und Westen grenzt bereits bestehende Bebauung an das Plangebiet an. Im Osten verläuft der "Schlösslegraben". Weiter im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" an das neu überplante Gebiet. Das Orts-Zentrum von Amtzell ist

in wenigen Minuten sehr gut zu Fuß erreichbar. Zudem ist die problemlose Anbindung an die bestehenden Erschließungsanlagen möglich.

- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" eingegangen. Ein Teil des städtebaulichen Entwurfes ragte in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Dieser wurde so abgeändert, dass das neue Plangebiet vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt.

Des Weiteren wurde besprochen, dass aufgrund der Biogasanlage, die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet, ein Lärm- sowie ein Geruchsgutachten erstellt werden muss. Weiterhin wurden die Belange des Artenschutzes angesprochen. Hier wurden die Bestandsbäume im Plangebiet sowie der "Schlösslegraben" nach zu schützenden Arten untersucht.

- 8.2.4.3 Andere Standorte als der Bereich "Haberacker" kamen nicht in Betracht. Grund hierfür ist, dass andere Flächen derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen und auch mittelfristig nicht von der Gemeinde erworben werden können, um diese zu entwickeln.

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

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

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

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

8.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden 7 unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Die Alternativen 1, 1.1, 2, 2.1, 2.2, 3, 3.1, 4 und 5. Die Alternativen 3 und 3.1 sowie 4 und 5 besitzen einen etwas kleineren Geltungsbereich, da diese an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets angepasst wurden. Alle Alternativen weisen eine Ringschließung im Westen des Plangebietes auf. Durch die geplante Erschließung der Alternativen 1 bis 4 entsteht eine Verbindung der Straßen "Bergstraße" und "Beim Schlössle". Bei der Alternative 5 ist diese Verbindung nicht vorgesehen. Der westliche

und der östliche Teil des Baugebietes werden durch einen Grünstreifen getrennt. Durch die Topologie des Geländes und der Beschaffenheit des Bodens ist eine Bebauung hier ungeeignet. Im Osten ist in den Alternativen 1-3 sowie 5 eine Wendeplatte vorhergesehen.

- 8.2.5.2 Die Alternative 5 die nun umgesetzt wird, wird im wesentliche über die "Bergstraße" erschlossen. Ein kleiner Auslass in Richtung Nordosten ist zur Pflege der angrenzenden Fläche erforderlich. In diesem Bereich konnten außerdem zwei weitere öffentliche Stellplätze untergebracht werden. Im östlichen Bereich, der topographisch deutlich unterhalb des westlichen Bereiches liegt, ist ein großes Retentionsbecken unterhalb des zentralen Trenngrüns vorgesehen. Ein weiteres kleineres Retentionsbecken ist westlich des Gewässerrandstreifens des "Schlösslegrabens" geplant. Zwischen diesen beiden Retentionsbecken wurde außerdem, aufgrund konkreter Anfragen aus der Bevölkerung, fünf Grundstücke für Tiny Häuser vorgesehen. Diese liegen an einer privaten Verkehrsfläche, die die Verbindung zum südlich gelegenen Wohngebiet schafft. Eine verkehrliche Anbindung für die privaten Pkw besteht dennoch nicht, da dieser Bereich autofrei gestaltet werden und nur für Wartungs-, Reparatur- und Rettungsdienstarbeiten befahrbar sein soll. Die Stellplätze für die Tiny Häuser werden hierfür an gesonderter Stelle innerhalb des Plangebietes untergebracht.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das neu geplante Wohngebiet städtebaulich sinnvoll an die angrenzend bestehende Siedlungsstruktur anzubinden und diese zu ergänzen.
- 8.2.6.2 Im geplanten Wohngebiet wird auf eine ausschließlich traufständige Anordnung der Gebäude zu Gunsten einer auf die jeweilige Situation hin bezogenen Anordnung verzichtet. Die Siedlungsstruktur im Ortskern von Amtzell zeigt einen Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudeanordnung auf, der durch Nebengebäude ergänzt wird und eine spannungsreiche Straßenraumgliederung schafft. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich, jedoch soll in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen die Art der baulichen Nutzung nicht auf ein reines Wohngebiet (WR) eingeschränkt werden.
- 8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung 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. Zudem soll die Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig der Nachfrage zur Deckung des fehlenden Wohnraumes gerecht werden.
- Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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. Ausgenommen hiervon sind Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO, um den gemeindlichen Bedarf hinsichtlich solcher Nutzungen in untergeordneter Form zu decken.

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

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,30 bis 0,40 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die im Plangebiet zulässige Werte von 0,30 bis 0,40 stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst. Speziell im Bereich der Tiny Häuser ist ein hoher Versiegelungsgrad auch nicht gewünscht, sodass eine GRZ von 0,30 eine angemessene Vorgabe ist.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen

und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, 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).

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- 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 First- und Wandhöhen 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 8.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) oder als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

- 8.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen zudem 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.
- 8.2.7.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen Mindestabstand von 3,00 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll aufgrund des geplanten autofreien Konzeptes für die Grundstücke Nr. 21-25 in diesem Bereich lediglich Stellplätze für Fahrräder zulässig sein.
- 8.2.7.7 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 seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet 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).
- 8.2.7.8 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.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Die Festsetzung von Leitungsrechten erfolgt im zentralen sowie östlichen Bereich auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 1131 und 1143 (Leitungsrecht 1) zu Gunsten der Gemeinde sowie im nordwestlichen Bereich auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1131 (Leitungsrecht 2) zu Gunsten der Versorgungsträger.
- 8.2.8.2 Es befindet sich derzeit eine Hauptwasserleitung des Zweckverband Haslach-Wasserversorgung im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese soll im Zuge der Erschließung des Gebietes verlegt werden. Sie ist als geplante Haupt-Wasserleitung hinweislich dargestellt. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes 3 erfolgt zur zukünftigen Sicherung der Leitung, die fortan im nordwestlichen Bereich durch die öffentliche Grünfläche verläuft.

- 8.2.8.3 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) 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.
- 8.2.8.4 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.8.5 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.6 Die Müllentsorgung für die Grundstücke Nr. 21-25 ist aufgrund der bereits bestehenden Wendemöglichkeit innerhalb des Baugebietes "Schlössle" auf Fl.-Nr. 125/1 vorgesehen. Eine Nutzung des "Rettungs- und Wartungswegs" zur Müllentsorgung ist nicht vorgesehen.
- 8.2.8.7 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 8.2.8.8 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Bergstraße" und im weiteren Verlauf in die "Waldburger Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Ravensburger Straße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 32. Dadurch sind weitere Anbindungen an die A 96 Auffahrt "Wangen-West" gegeben.
- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Amtzell Kirche" der Buslinie 7542 in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gegeben.
- 8.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung im Westen des Plangebietes sowie einem separaten autofreien Zugang zu dem östlichen Teil des Plangebietes über die Straße "Beim Schlößle". Hier ist ein Wendehammer vorgesehen.
- 8.2.9.4 Für Fußgänger*innen ist zusätzlich ein Verbindungsweg vorgesehen, der den topographisch höher gelegenen Teil des Wohngebietes mit den Tiny Häusern im Osten verbindet. Der Fußweg verläuft durch die "Öffentliche Grünfläche" und verbindet die jeweiligen Verkehrsflächen in den Bereichen. Durch den Fußweg wird das Plangebiet insgesamt durchlässiger und eine trennende Wirkung der Grünfläche wird vermieden.

- 8.2.9.5 Im Einmündungsbereich in die "Bergstraße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 8.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen der nördlich gelegenen Biogasanlage ein. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten des Landratsamtes Ravensburg (Gewerbeaufsicht) empfohlen, die Lärmeinwirkungen der Biogasanlage auf das Plangebiet zu untersuchen.

Vom Büro Sieber wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Fassung vom 25.05.2018), in der die Lärmeinwirkungen, die im Zusammenhang mit der Biogasanlage stehen, betrachtet wurden.

Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Es ist daher mit keinen Konflikten durch die Gewerbelärm-Immissionen der Biogasanlage zu rechnen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert.

- 8.2.10.2 Auf das Plangebiet wirken die Geruchs-Immissionen des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs mit Tierhaltung und Biogasanlage ein. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten des Landratsamtes Ravensburg (Gewerbeaufsicht) empfohlen, ein Geruchsgutachten zur Ermittlung der Geruchssituation vor Ort durchzuführen. Die Berechnungsergebnisse des Geruchsgutachtens durch iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Fassung vom 04.03.2024) zeigen, dass die Geruchsmissionen im geplanten Wohngebiet den für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % einhalten.

Im geplanten Wohngebiet können zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein. Dies kann zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert der Geruchsmissions-Richtlinie eingehalten ist. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

- 8.2.10.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

8.2.11 Gebäudetypen

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

- Typ 1 ist im Osten des Plangebietes zur Realisierung von sog. Tiny Häusern vorgesehen. Dieser Gebäudetyp zeichnet sich durch eine sehr kleine Grundfläche und die eingeschossige Bebauung vor. Sie sind darüber hinaus oft mobil, benötigen aus baurechtlicher Sicht jedoch dieselben Voraussetzungen wie typische Wohngebäude. Für die Umsetzung dieses Gebäudetyps wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Dies ermöglicht bei den vorgeschlagenen Grundstückeinteilungen die Errichtung von Tiny Häusern mit einer Grundfläche zwischen 46 – 56 m². Sie sind ausschließlich eingeschossig als Einzelhäuser zulässig und dürfen nicht mehr als eine Wohneinheit je Tiny Haus beinhalten. Eine höhere Zahl an Wohneinheiten ist aufgrund der geringen Größe jedoch auch nicht zu erwarten.
- Typ 2 ist für den überwiegenden Teil der Gebäude vorgesehen. Er kann mit einer GRZ von 0,40 und maximal zwei Vollgeschossen als Einzel- oder Doppelhaus realisiert werden. Grundsätzlich soll der Bauherrschaft offengelassen werden, ob ein Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden soll. Teilweise bieten sich die Grundstücke jedoch in besonderer Weise für eine Bebauung mit Doppelhäusern an. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die Kombination aus Grundstückszuschnitt, -ausrichtung und Erschließungssituation hierfür geeignet ist. Für die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus wird eine Beschränkung auf zwei bzw. je Doppelhaushälfte auf zwei festgesetzt.
- Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus mit bis zu sechs Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus). Mit einer GRZ von 0,40 und einer maximalen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen stellt Typ 3 den höchstmöglichen Gebäudetyp im Plangebiet dar. Er ist im zentralen Bereich des oberen Wohngebietes mit der Ringerschließung vorgesehen. Die hohe Geschossigkeit ist an dieser Stelle aufgrund der vorhandenen Topografie möglich.

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

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Haberacker" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Amtzell ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde "Amtzell" in Richtung Schmitten auf stark bewegtem Gelände. Der überplante Bereich liegt zwischen der "Bergstraße" im Westen, welche im nordwestlichen Teil auch durch den Geltungsbereich führt, und dem "Schlösslegraben" im Osten. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich schließt im Süden an das Baugebiet "Schlössle". Die überplante Fläche selbst wird als Grünland bewirtschaftet und ist mit mehreren zum Teil alten Obstbäumen bestanden.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand mit guter Verkehrsanbindung und wegen des unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebietes für die geplante Nutzung gut geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Dies ist in diesem Bereich erforderlich, um der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Hinzu kommt, dass auch bereits eine Nachfrage nach Tiny Haus Grundstücken in der Gemeinde besteht, die bislang nicht gedeckt werden kann, da speziell für Tiny Häuser zugeschnittene Grundstücke nicht vorliegen. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit zwei unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 im Bereich der Tiny Haus Grundstücke und 0,40 in den restlichen Bereichen, maximalen Gebäudehöhen, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke sowie mit öffentlichen Grünflächen für Streuobst, als Bachbegleitende Zone und zur Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen sowie für Retentionsbereiche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wer-

den als Dachformen das Sattel-, das Pult-, das Walm- sowie das Flachdach vorgegeben. Für Dach-
eindeckungen sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Farbtöne
sowie Dachbegrünungen zulässig.

9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Haberacker" 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.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,1 ha, davon sind 1,26 ha
allgemeines Wohngebiet, 0,31 ha Verkehrsflächen und 0,53 ha Grünflächen.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich beträgt 258.560 Ökopunkte. Das Ausgleichskon-
zept ist unter Ziffer 3 erläutert.

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

9.1.2.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben:

Amtzell liegt im ländlichen Raum auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen Wangen i.A. und
Ravensburg. Sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 02.09.2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft
Wangen, Achberg und Amtzell als landwirtschaftliche Flächen sowie nachrichtlich als Landschafts-
schutzgebiet dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstu-
fungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine
Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren
(gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 600 m, beginnt das FFH-Gebiet " Untere
Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Hierbei handelt es sich um eine naturnahe, alpin beein-
flusste Flusslandschaft mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern mit na-
turnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen (Quellmoore, Tuffbildungen), kleine, z.T. verlandete
Seen, Weiher, Pfeifengraswiesen und Auwälder. Bei Berücksichtigung der in der naturschutz-
fachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende
Außenbeleuchtung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben
genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1
BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Norden, Osten und Westen der Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072; Schutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) vom 01.12.1995). Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Schutzgebiet an, reicht jedoch nicht in dieses hinein. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll gem. LSG-VO ein charakteristischer und besonders gut ausgebildeter Ausschnitt der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, bedingt durch zahlreiche Moränekuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drumlins) und Erosionserscheinungen, erhalten werden. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch der Naturhaushalt geschädigt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört, eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert, das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Die geplante Bebauung fügt sich durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in die vorhandene Struktur des Ortsteiles und des nördlichen LSGs ein. Die das Landschaftsbild prägende vorhandene Streuobstwiese wird an einer anderen Stelle im Plangebiet ersetzt und insgesamt vergrößert. Die zwei geplanten Regenrückhaltebecken liegen innerhalb des Geltungsbereiches und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund des Gesamtkonzeptes zur Grünordnung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.
- Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop ("Gehölze im S von Schmitten", Nr. 1-8224-436-8415) liegt im Westen des Plangebietes und schließt an einem Punkt nahezu an den Geltungsbereich an. Ein weiteres Biotop befindet sich südöstlich des Plangebietes ("Feldgehölz am Weiher Amtzell", Nr. 1-8224-436-2105). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Biotope nicht zu erwarten (siehe auch "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in den Kapiteln "Bestandsaufnahme [9.2.1.1]" und "Prognose [9.2.3.1]" bei Durchführung der Planung").
- Der betroffene Streuobstbestand im Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 980 m² und ist somit gem. § 33a NatSchG aufgrund der unterschrittenen Mindestfläche von 1.500 m² nicht zu erhalten. Die Abgrenzung der acht vorhandenen Bäume erfolgt hierbei entlang des äußeren Randes der Baumkronen. Der Abstand von der betrachteten Streuobstfläche zu den nächsten Obstbäumen an der Straße beträgt mindestens 30 m. Durch diesen großen Abstand ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Bäumen nicht gegeben, wodurch diese "Straßenbäume" nicht in die Fläche des zusammenhängenden Streuobstbestandes einbezogen werden. Gemäß der "Vollzugshilfe zur Anwendung des § 33a NatSchG (Erhaltung von Streuobstbeständen)" des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 03.03.2021 entscheidet sich nach der Verkehrsanschauung, ob ein zusammenhängender Streuobstbestand

vorliegt. Zitat aus o. g. Vollzugshilfe: "Das heißt: Würde ein durchschnittlich gebildeter Laie, wenn er die Situation ganz objektiv betrachtet, trotz etwaiger Lücke o. ä. aufgrund des funktionalen Zusammenhangs noch von einem einheitlichen Bestand ausgehen oder diese als eine derartige Zäsur ansehen, dass der Bestand an dieser Lücke endet und jenseits davon ein neuer Bestand beginnt?" Im vorliegenden Fall würden die beiden Bäume an der Straße als "Straßenbäume" wahrgenommen und nicht mit dem ca. 30 m entfernten Streuobstbestand als zusammenhängende Fläche gesehen werden. Bei der Planung einer Streuobstwiese, z. B. als Ausgleichsmaßnahme, wird mit einem Baumabstand in einem Raster von 10-12 m geplant. Ein Abstand von 30 m würde hier nicht mehr als zusammenhängender Bestand und als fachlich korrekte Ausgleichsmaßnahme gelten. Daher kann argumentiert werden, dass es sich im vorliegenden Fall um keinen naturschutzrechtlich geschützten Streuobstbestand handelt. Ungeachtet des Schutzstatus wurde der für die Natur bedeutende Streuobstbestand von Beginn der Planung an berücksichtigt, wodurch eine neue Streuobstwiese an einer anderen Stelle im Plangebiet jedoch in größerem Umfang vorgesehen ist.

— Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund

Die überplante Fläche beinhaltet keine Kernflächen oder Suchräume des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Flurstücke werden als intensiv Grünland bewirtschaftet. Der Biotopverbund ist von der Planung nicht betroffen.

9.2 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)

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

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 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.

— Beim Plangebiet handelt es sich um Offenland mit wenigen Obstbäumen im zentralen Teil. Das Gebiet wird im Süden von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließt die "Bergstraße" an bzw. führt durch den Geltungsbereich, auf die ebenfalls Wohnbebauung folgt. Im Norden geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Im Osten grenzt das Plangebiet an den "Schlösslegraben" mit seinen bachbegleitenden Gehölzen, auf welchen ebenfalls die offene Landschaft folgt.

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Mähwiese bzw. Fettwiese mittlerer Standorte. Mittig im Plangebiet befinden sich acht Streuobstbäume, überwiegend alte Apfelbäume. Entlang der "Bergstraße" befinden sich zwei weitere Obsthochstämme. Da die mit Streuobstbäumen bestandene Fläche eine Größe von weniger als 1500 m² aufweist, stellt diese keinen zu erhaltenden Streuobstbestand gem. § 33a NatSchG dar.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die acht Obstbäume bieten Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Frühjahr und Sommer 2018 durch einen Biologen mehrmals begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 31.10.2018, ergänzt am 19.07.2023 und am 17.09.2024, des Büro Siebers). In dem Streuobstbestand wurden Blaumeise, Feldsperling und Star als Brutvögel in den Baumhöhlen festgestellt. Im Jahr 2024 wurden zusätzliche Untersuchungen des Fledermausbestandes durchgeführt (Detektorerfassung & Ausflugskontrolle), die ergaben, dass das Plangebiet kein essenzielles Jagdhabitat darstellt und sich keine Wochenstuben innerhalb des Plangebiets befinden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 17.09.2024).
- Neben dem Streuobstbestand weist der "Schlösslegraben" das Vorkommen weiterer gefährdeter Tierarten auf. Diese sind der Steinkrebs, etwa 75 m nördlich des Plangebietes und die Helm-Azurjungfer im gesamten Bereich des Grabens.
- Das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der südseitig angrenzenden Bebauung sowie wegen der "Bergstraße" im Westen deutlich vorbelastet. Neben der unmittelbaren Barrierewirkung gehen sowohl von der Wohnbebauung als auch von der Straße mittelbare Störwirkungen aus (Lärm, Lichtimmissionen/Spiegelungen, streunende Katzen). In Verbindung mit der Strukturarmut und intensiven Nutzung des Gebietes kommt diesem keine besondere Biotopverbund-Funktion zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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.

- Nach dem geotechnischen Gutachten von der fm geotechnik GbR, in Amtzell und Altusried, vom 10.11.2017 liegen die Flächen in der Moränenlandschaft des Alpenvorlandes, welche während und am Ende der Würmeiszeit durch den Rheinvorlandgletscher geprägt wurden. Die Moränen-

ablagerungen bestehen aus Grundmoräne, Moränenkies und -sand. Nach dem endgültigen Eisrückzug bildeten sich durch intensive Verwitterung der Glazialböden die sogenannte Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm, -kies und -sand) welche hier im westlich-zentralen Plangebiet aus Parabraunerde-Braunerde besteht.

- In der Überschwemmungsaue des "Schlösslegrabens" kamen feinkörnige Auesedimente in Wechselfolge von Auekiesen, -sanden und -lehm oberhalb der Glazialböden zur Ablagerung (Gley und Braunerde-Gley). Stellenweise bildeten sich in diesem Bereich Torf- und Anmoorböden aus. Eine Mutterbodenauflage schließt, bis auf eine Ausnahme (geringmächtige Bodenauffüllung), die natürliche Schichtenfolge ab.
- In der Moorkarte von Baden-Württemberg, Blatt Wangen im Allgäu ist eine Teilfläche des Plangebietes als Niedermoor kartiert ("Moore nördlich und nordwestlich Amtzell", Nr. 8324 2.18k.)
- Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend uneingeschränkt erfüllen. Lediglich im Bereich der asphaltierten Verkehrsflächen (Bergstraße im Westen) ist der Boden versiegelt und damit für den Naturhaushalt funktionslos. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist im oben genannten Gutachten untersucht und bemessen worden. Auf Grund der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht möglich. Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe geotechnisches Gutachten von der fm Geotechnik GbR, vom 10.11.2017.
- Das überplante Gebiet zeichnet sich im Bereich der Parabraunerde-Braunerde sowie im Gley und Braunerde-Gley durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher als landwirtschaftlicher Ertragsstandort von Bedeutung. Die Filter- und Pufferfunktion dieser Böden liegt im mittleren bis hohen Bereich. Die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" wird in den Bodenfunktionskarten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, überwiegend mit mittel bewertet; lediglich im nördlich-zentralen Bereich des Niedermoores ist die Bodenfruchtbarkeit nur gering bis mittel, die Filter- und Pufferfunktion mittel und die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" mit hoch bewertet. Das Niedermoor wird zudem als "Standort für naturnahe Vegetation" mit hoch bis sehr hoch bewertet.
- Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein weiterer Ergänzungsbericht der fm geotechnik GbR vom 15.04.2024 ausgearbeitet. Hintergrund für dieses Gutachten waren drei weitere zusätzliche Schürfgruben im Bereich des Retentionsbeckens und eine Beprobung der Asphaltdecke in der Bergstraße.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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. Das nächste Gewässer "Schlösslegraben" verläuft im Osten entlang des Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) beträgt 10 m.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der quartären Becken- und Moränensedimente, bei denen es sich um Grundwassergeringleiter handelt.
- Schicht- und Grundwasserverhältnisse sowie die Durchlässigkeit der Böden sind in dem geotechnischen Gutachten von der fm geotechnik GbR, in Amtzell und Altusried, vom 10.11.2017 beschrieben und bewertet. In den oberen Lagen des Plangebietes wurde Schichtwasser festgestellt. Das Gutachten geht davon aus, dass sich dies in den unteren Lagen flächig als Grundwasser in den Moränenkiesen bzw. -sandten sammelt.
- Der Grundwasserspiegel liegt gemäß dem o.g. Gutachten bei 1,40 m, wodurch ein Grundwasserhochstand vorliegt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 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 fällt im Gebiet kein Schmutzwasser an. Das auf den Flächen eintreffende Niederschlagswasser versickert, mit Ausnahme der versiegelten Flächen der "Bergstraße" im Westen, breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt dem natürlichen Gelände folgend nach Osten und Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden muss im Gebiet mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden (siehe oben Punkt "Wasser").

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Jahresniederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen in geringem Umfang der lokalen Kaltluftproduktion, jedoch kommt der Wiese keine besondere kleinklimatische Funktion zu. Die Gehölze im Gebiet dienen der Frischluftentstehung, auf Grund der Kleinflächigkeit ist dieser Effekt gering. Da das Gelände nach Osten (d.h. in Richtung "Schlösslegraben" und freie Landschaft) geneigt ist, haben die Flächen keine Bedeutung für die Belüftung der Siedlung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Bergstraße reichern sich im straßennahen Bereich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Biogasanlage, Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Darüber hinaus ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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.

- Die Gemeinde Amtzell liegt innerhalb des Westallgäuer Hügellandes. Die landschaftliche Umgebung ist von einem hügeligen Relief mit Waldflächen auf den Höhen Wiesen- bzw. Ackerflächen mit vereinzelt Hofstellen oder kleineren Weilern in den tiefer liegenden Bereichen geprägt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine nach Osten geneigte Hanglage mit Höhen von ca. 562 bis 577 m ü NN inmitten des Westallgäuer Hügellandes. Das Gebiet wird auf südlicher und teilweise westlicher Seite von bestehender Wohnbebauung begrenzt; auch im Nordwesten befindet sich mit wenig Abstand weitere Bebauung. Im Norden und Osten geht das Gebiet in die freie Landschaft über.
- Für das Landschaftsbild bedeutsam sind der "Schlösslegraben" sowie der Baumbestand im Gebiet. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft her gut einsehbar. Wanderwege oder andere für die Erholung wichtigen Strukturen befinden sich nicht im Gebiet. Die Bergstraße stellt aber dennoch für die ortsansässige Bevölkerung eine wichtige Verbindung zur Naherholung in die freie Landschaft dar.
- Das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" schließt direkt an den Geltungsbereich an. Dem Landschaftsschutzgebiet wird eine besondere Erholungseignung zugeschrieben. Auf Grund der Strukturarmut durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die tatsächliche Erholungsfunktion im Plangebiet jedoch stark beschränkt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt keine Naherholungs-Funktion.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der westlich gelegenen "Bergstraße" ein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Das Planungsgebiet tangiert im Süden den obertägig nur noch schwach sichtbaren Burgstall "Schlössle", ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (s. Anlagen), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.
- Das Baugebiet greift in Teilen in eine Niedermoorfläche ein, bei der es sich um einen ehemali-gen prähistorischen See handeln könnte. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überlie-fert, in solchen Lagen gibt es jedoch häufig Reste prähistorischer Siedlungen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung sowie beim Bau der geplanten Gebäude Bodendenkmale betroffen sind, die – auch wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch § 2 des DSchG unter Schutz stehen können.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.9 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 Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrah-lung 1.161-1.197 kWh/m². Da das Gelände nur leicht nach Osten hin abfällt, sind die Voraus-setzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Würt-temberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200 m hydrogeologisch günstig (Kategorie B1). Bei größeren Bohrtiefen wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig und Einzelfallprüfung erforderlich.

9.2.1.10 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.

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

9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Zudem bleiben die einzelnen Streuobstbäume erhalten. 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 nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität 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 Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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 Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Auf Grund der geplanten Wohnbebauung und der damit einhergehenden Versiegelung und Freiflächengestaltung verlieren die Arten des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Die von siedlungstoleranten Vögeln (wie Star und Rabenkrähe) genutzten Nahrungsflächen verkleinern sich. Die vorhandenen, teils Höhlen aufweisende Obstbäume, welche jedoch keinen zu erhaltenden Streuobstbestand gem. § 33a NatSchG darstellen, werden voraussichtlich alle gefällt, wodurch potenzielle (aktuell nicht genutzte) Niststätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse verloren gehen. Da das Plangebiet an bestehende Bebauung angrenzt und keine Biotopverbundelemente aufweist, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Biotopvernetzung zu rechnen. Da die dort lebenden Tiere bereits jetzt durch die südseitig angrenzende Wohnbebauung gestört werden können (streunende Katzen, Freizeitlärm) und die bisherigen Offenflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, entsteht hierdurch keine erhebliche Verschlechterung.

- Die zukünftigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes können langfristig eine höhere Artenvielfalt aufweisen als das Grünland. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Hausgärten, Straßenbegleitgrün mit Bäumen, teilversiegelte Bereiche, Retentions-/Versickerungsbereich usw.). Die neu entstehenden Lebensräume werden jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbehebungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Sofern möglich sollte der alte Baumbestand zumindest in Teilen erhalten werden.
- Als Ersatz für den Wegfall von (potenziellen) Quartieren für höhlenbrütende Vögel ist die Installation von Nisthilfen notwendig. Die Anbringung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen. Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Für Feldsperling- und Blaumeise sind sechs Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, dreimal 26 mm und dreimal 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind vier Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Sollten bei der Gehölzrodung wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.
- Im geeignet strukturierten Umfeld finden sich zahlreiche Gehölze, die als Brutstätte für ubiquitäre Zweigbrüter dienen können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust potenzieller Brutplätze von zweigbrütenden Vogelarten innerhalb des Streuobstbestandes durch das Umfeld ausgeglichen werden kann.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der streng geschützten Helm-Azurjungfer dürfen in dem für die Art als geeignet eingestuften Bereich des "Schlösslegrabens" keine Eingriffe erfolgen, welche eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population zur Folge haben könnten. Eine Bepflanzung des entsprechenden Uferbereichs, die eine Verschattung des Grabens zur

Folge hätte, ist demnach ebenso untersagt, wie die Einleitung von Oberflächenwasser aus den geplanten Retentionsbecken. Dieses darf erst unterhalb des Vorkommens der Art, im Bereich mit Bestandsgehölzen, eingeleitet werden.

- Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ergeben sich bei Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen für geschützte Arten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden, so dass im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im zentral-östlichen Bereich und im Osten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Streuobstwiese, Bach begleitende Zone, Niederschlagswasserbeseitigung und Ortsrandeingrünung zu entwickeln und je nach Bereich auch mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Gehölze tragen auch dazu bei, das Baugebiet in Richtung freier Landschaft abzuschirmen bzw. einzugrünen. Im Straßenraum ist ein weiterer Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern.
- Zur Förderung der Artenvielfalt ist in den Retentionsbereichen nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und nach Abschluss der Bauarbeiten eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) einzusäen. Die Retentionsbereiche sind nach dem Anwachsen der Saatgutmischung durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.
- Auch für die privaten Baugrundstücke ist eine Mindestzahl von Bäumen als zu pflanzen festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Hierzu wird eine Pflanzliste festgesetzt. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von intensiv genutztem Grünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Zerstörung der intensiv genutzten Wiesenflächen als Lebensraum	– –
Rodung der Obstbäume	Verlust potenzieller (derzeit nicht genutzter) Niststätten für Vögel bzw. Quartieren für Fledermäusen	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, Anlage einer Retentionsmulde	Schaffung höherwertiger Ersatzlebensräume	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Zudem gehen die seltenen Torf- und Anmoorböden sowie hochwertige mineralische Böden verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es insbesondere bei der Anlage von Kellergeschoßen zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 bis 0,40 können in Verbindung mit den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten und der Neuanlage von Verkehrsflächen bis zu etwa 1,28 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrie-

- ben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Durch die östliche Hanglage sind Bauvorhaben mit Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung zur Bauausführung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
 - Die Böden im Gebiet wurden in einem geotechnischen Gutachten von der fm geotechnik GbR, in Amtzell und Altusried, vom 10.11.2017 untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die anfallenden Wassermengen bei einer Bebauung über Retentionsbecken abzuleiten sind. Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe oben genanntes Gutachten.
 - Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein weiterer Ergänzungsbericht der fm geotechnik GbR vom 15.04.2024 ausgearbeitet. Hintergrund für dieses Gutachten waren drei weitere zusätzliche Schürfgruben im Bereich des Retentionsbeckens und eine Beprobung der Asphaltdecke in der Bergstraße. Aus den Schürfgruben wurden Bodenproben zur umwelttechnischen Analytik entnommen. In der Bergstraße wurden mittels Kernbohrgerät zwei Asphaltproben gewonnen. Im Ergebnis wurden die Bodenproben gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) mit "BM-0" als unbedenklich eingestuft. Die Belastungen der Asphaltkerne wird gemäß den Deponieklassen als "DK0" eingestuft.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	—
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden gemäß geotechnischem Gutachten der fm geotechnik GbR vom 10.11.2017 bereits jetzt nur gering versickerungsfähig sind und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch das geplante Entwässerungskonzept über Retentionsbereiche zurückzuhalten und gedrosselt in den "Schlösslegraben" einzuleiten ist, sind trotz der großflächigen Versiegelungsmöglichkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Weitere Änderungen für den "Schlösslegraben" sind nicht gegeben, da ein ausreichender Gewässerrandstreifen vorgesehen ist und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone ein deutlicher Abstand mit der geplanten Bebauung zum Gewässer gehalten wird.
- Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird den Bauherren empfohlen, Gebäude auftriebssicher und mit druckwasserdichten Untergeschossen auszuführen.
- In Verbindung mit den weiteren festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustellen-einrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	—

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle zum bestehenden Mischwassersystem „Beim Schlössle“ geleitet.
- Das Plangebiet wird an zwei im östlichen Geltungsbereich gelegene Retentionsbecken angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Versiegelungsflächen wird über das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgeleitet. Die Ableitung von Fremdwasser innerhalb des Baugebietes ist unzulässig.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Das nicht sickerfähige Niederschlagswasser wird in die zwei neu zu errichtenden Retentionsbecken im Osten des Plangebietes eingeleitet und von dort dem "Schlösslegraben" zugeleitet.
- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der gemeindlichen Wasserversorgung.

9.2.3.5 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):

- Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Obstgehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Zudem geht die Frischluftbildung verloren. Dem

wird entgegengewirkt indem auf den öffentlichen Grünflächen eine Streuobstwiese sowie weitere Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung angelegt werden. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung und reduzierten Verdunstung im Gebiet. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und den geplanten Baumpflanzungen sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- Auch im neuen Baugebiet kann die im Norden weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Der überplante Bereich erfährt zusätzlich zur bestehenden Belastung durch die "Bergstraße" eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Abgas-Emissionen durch den Anliegerverkehr. Relevante Schadstoff-Emissionen aus den Gebäuden sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ist über die grünordnerischen Festsetzungen die Pflanzung einer Mindestzahl von Gehölzen gesichert. Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit mögliche Beeinträchtigungen der Luftqualität deutlich reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der großen landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche	Verminderung von Kaltluftproduktion und -abfluss	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen; Baum-Pflanzgebote für die privaten Gärten und den Straßenraum	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Wohnnutzung	Verkehrsabgase	–

9.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die große, an die Ortschaft angrenzende Wiesenfläche mit den einzelnen Obstbäumen verloren geht. Das bisher ländlich wirkende, durch lockere und gut eingegrünte (Wohn-)Bebauung geprägte Ortsbild verändert sich in Richtung eines kompakteren Ortsrandes mit dichterem Bebauung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche).
- Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt und die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes geschützt wird (ausreichende Ein- und Durchgrünung, abrunden des Ortsrands). Die Fernwirkung wird durch das Verschieben bzw. Abrunden des Ortsrandes nicht wesentlich verändern. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild zu minimieren und die Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten werden im zentralen und östlichen Plangebiet öffentliche Grünflächen festgesetzt auf welchen zum einen Streuobstbäume zu pflanzen sind, die eine Durchgrünung bewirken und zum anderen Gehölzpflanzungen der Ortsrandeingrünung dienen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schließung des bisher durch die in den Ort hineinragende Wiesenfläche offen wirkenden Ortsrands	0
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung eines gut durchgrünten Siedlungsbildes; Schaffung einer Anbindung des Baugebietes an die freie Landschaft	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch die Begrenzung der Lampenhöhen im Außenraum und die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Süden deutlich reduziert)	—
-----------------	--	---

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren und eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die Anwohner des bisherigen Ortsrandes verlieren ihren Ausblick auf die großen Wiesenflächen mit einzelnen Streuobstbäumen. Mit den öffentlichen Grünflächen werden neue Naherholungsflächen geschaffen, welche gleichzeitig die Bebauung zur Landschaft hin eingrünen. Daher ergeben sich für die Naherholung und das Landschaftserleben insgesamt keine Beeinträchtigungen.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der westlich verlaufenden "Bergstraße" ein. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Biogasanlage, Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage öffentlicher Grünflächen im Osten	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsgase	—

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

Das Planungsgebiet tangiert im Süden den obertägig nur noch schwach sichtbaren Burgstall "Schlössle", ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG (s. Anlagen), an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Gegen eine Bebauung im Bereich der kartierten Fläche sowie für sonstige Erdbauarbeiten (z. B. Versorgungsleitungen, Baustelleneinrichtungen, Fundamente für Gartenmauern) bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege erhebliche Bedenken.

- Im Bereich dieses Bodendenkmals und in seinem näheren Umkreis sind keinerlei Eingriffe in den Boden vorgesehen bzw. zulässig und keine baulichen Anlagen vorgesehen.
- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung sowie beim Bau der geplanten Gebäude Bodendenkmale betroffen sind, die – auch wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch § 2 des DSchG unter Schutz stehen können, muss das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie, daher im Rahmen des Bauvorhabens geplante Bodeneingriffe (Erschließung und Einzelbauvorhaben) archäologisch begleiten und ist spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten durch entsprechende Mitteilung hierüber in Kenntnis zu setzen.
- Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im südlichen Plangebiet nahe des o. g. Kulturdenkmals 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 unverzüglich zu benachrichtigen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

9.2.3.9 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.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

- 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.
- 9.2.3.10 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 das gemeindliche Abfallentsorgungssystem: In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 9.2.3.11 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.
- 9.2.3.12 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.
- 9.2.3.13 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.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.3.14 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.

9.2.3.15 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.

9.2.4 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):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Zur Durchgrünung des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot geplant, diese liegt inmitten des Gebietes und erhält somit den Charakter einer Streuobstwiese. Dadurch entsteht eine attraktive Grünzone zwischen der geplanten Bebauung. Zudem wird der Wegfall der derzeit vorhandenen Obstbäume im Süden des Plangebietes ausgeglichen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Klima).

- Eine Grünfläche wird entlang des "Schlosslegrabens" festgesetzt, diese dient der Einhaltung des Gewässerrandstreifens sowie der Durch- und Eingrünung mit Hilfe weiterer Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der geplanten Bebauung und dem anschließenden Landschaftsschutzgebiet schafft (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- Die Niederschlagswasserrückhaltung soll durch zwei Retentionsbecken in zwei weiteren Grünflächen erfolgen. Diese sind unter folgenden Ausführungen naturnah anzulegen:
 - Die Böschungsflächen sind flach zu gestalten
 - Beide gesamte Becken sind mit einheimischen kräuterreichen Wiesenmischungen einzusäen und zu pflegen (2-3 schürige Mahd)
 - Eine Bepflanzung der Becken mit Bäumen ist zu unterlassen. Sträucher und Büsche für Feuchtstandorte der festgesetzten Pflanzliste können entlang der Böschungen gepflanzt werden.
 - Pflegemaßnahmen zur technischen Unterhaltung der Anlagen sind zulässig, dürfen allerdings nicht im Frühjahr, sondern erst im Hochsommer/Herbst erfolgen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser).
- Durch die Festsetzung, dass pro 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Weiterhin wird die Eingrünung hin zur freien Landschaft ausgerichtet, um einen passenden Übergang zum Landschaftsschutzgebiet zu gewährleisten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden und Mittig im Gebiet sowie im Straßenraum ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
- Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der

- zu pflanzenden Gehölze vermieden werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
 - Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild).
 - Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft).
 - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen. (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft).
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
 - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
 - Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
 - Für die entfallenen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse sind Ersatzmaßnahmen, wie artspezifische Nisthilfen vorgesehen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume).
 - Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudeformen (Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung.



9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o. g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z. B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Straßen	879	1	879
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Artenarm)	20.127	10	201.270
45.40b	Bäume 8 St., StammU. 50 cm	8	6	2.400
	Summe Bestand Änderungsbereich	21.006		204.549

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Verkehrsfläche	2.848	1	2.848
60.21	Überbaubare Fläche Typ1	598	1	598
60.21	Überbaubare Fläche Typ2 + Typ3	9.266	1	9.266
60.23	Teilversiegelte Fläche	256	2	512
60.63	Gartenflächen Typ1	398	6	2.388
60.63	Gartenflächen Typ2 + Typ3	2.317	6	13.902

33.41	Öffentliche Grünfläche (Retentionsbereiche)	1.210	13	15.730
33.41	Öffentliche Grünfläche (ohne Retention, int. Ausgl., Pflanzungfl., Sträucher)	2.349	13	30.537
33.41 + 45.40b	Öffentliche Grünfläche mit Obstbaumpflanzung	1.589	13 + 4 = 17	27.013
42.20	Strauchpflanzungen auf öffentl. Grünflächen (25 Stk. x 7m ²)	175	14	2.450
45.30b	Bäume auf öffentl. Grünflächen, StammU. Nach 25 Jahren 70 cm	77	6	4.620
Summe Planung		21.006		109.864
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				109.864
Summe Bestand				204.549
Ausgleichsbedarf				94.685

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 94.685 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden:

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Bei der im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden bei zwei von drei Bodenarten (Parabraunerde-Braunerde, Gley und Braunerde-Gley) die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" wird bei einer Bodenart (mittel tiefes Niedermoor) angewandt, da diese Funktion lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften findet, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d. h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung

über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Bei der Bodenart "mittel tiefes Niedermoor" wird, wie oben erwähnt, die Wertstufe 4 angenommen. Die Wertstufen vor dem Eingriff liegen somit bei 2,666, 2,5 und 4, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Parabraunerde-Braunerde	15.059	2-2,5-3 (2,5)	10,00	150.590
Gley und Braunerde-Gley	3.479	3-2,5-2,5 (2,6)	10,66	37.086
Mittel tiefes Niedermoor	1.589	4-4-4 (4)	16,00	25.424
versiegelte Fläche	879	0	0,00	0
Summe	21.006			213.100

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	12.868	0-0-0 (0)	0	0
Entsiegelte Flächen	32	-*	16*	512
Unversiegelte Flächen Parabraunerde	3.866	2-2,5-3 (2,5)	10	38.660
Unversiegelte Flächen Gley	2.069	3-2,5-2,5 (2,6)	10,66	22.056
Unversiegelte Flächen Niedermoor	961	4-4-4 (4)	16	15.376
Oberbodenabtrag Retentionsbereiche	1.210	0-0-1 (0,33)	1,33	1.609
Summe	21.006			78.213

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 78.213

Summe Bestand 213.100

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) -134.887

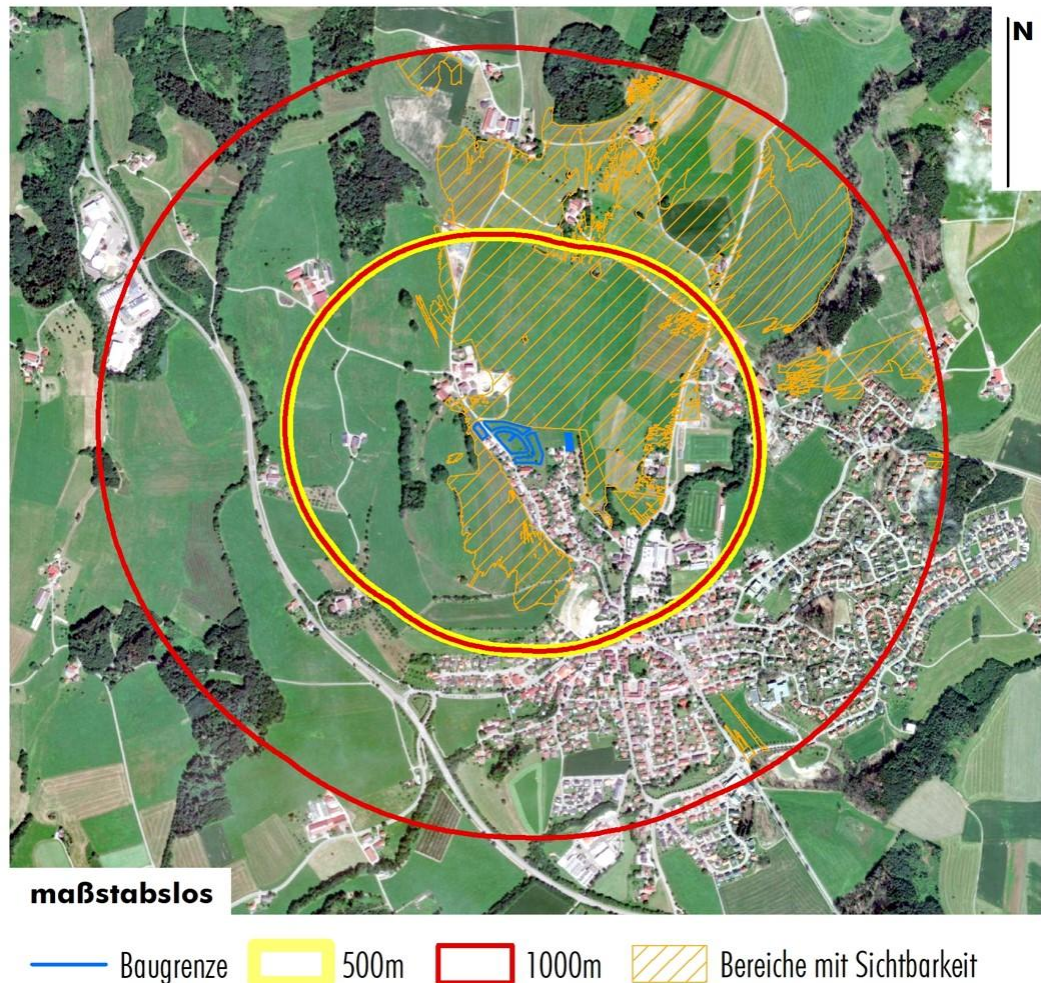
*Sonderfall mit Pauschale (Keine Wertstufen)

9.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 134.887 Ökopunkten.

9.2.4.9 Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

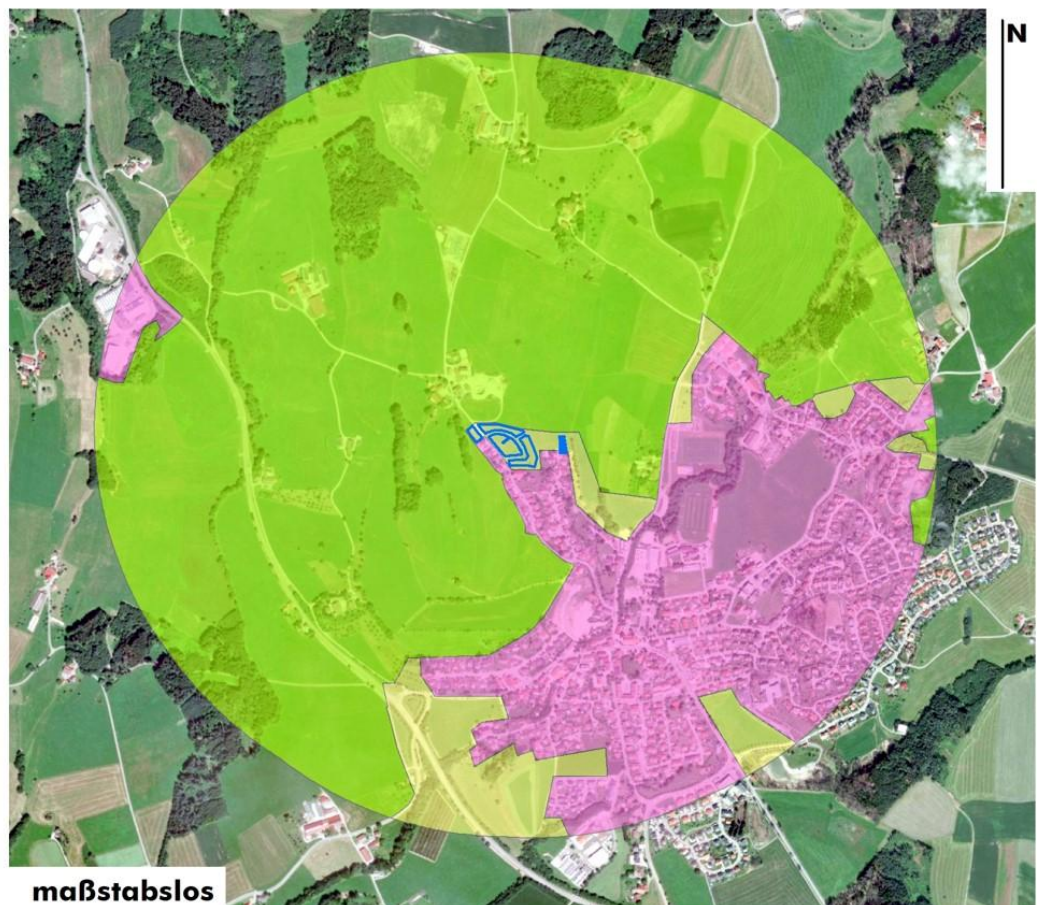
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Baugebiete im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²).
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II* mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



9.2.4.10 Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten:

Eine Raumeinheit wird als selbständige und in sich einheitlich abgrenzbare Einheit beschrieben. In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die Bewertung der Raumeinheiten erfolgt in den Wertstufen 1 bis 5. Die Wahl der Wertstufe ist verbal-argumentativ zu begründen.

Die erste Raumeinheit umfasst die in den Wirkzonen vorhandene Bebauung der Gemeinde Amtzell und Umgebung. Diese wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "2" bewertet. Bei der zweiten Raumeinheit handelt es sich um die in den Wirkzonen vorhandene Kulturlandschaft der Gemeinde Amtzell und Umgebung. Diese wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen und Sportstätten geprägte Bereiche handelt. In der dritten und letzten Raumeinheit verbleibt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072). Diese Raumeinheit wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "4" bewertet, da es sich um die sensibelsten Bestandteile der Umgebung des Plangebietes handelt.



Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4

- 9.2.4.11 – Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da der Eingriff im Anschluss an bestehende Bebauung erfolgt und von mittlerem Umfang ist, wird von einem Eingriff mittlerer-hoher Wirkintensität ausgegangen. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.

- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen:

$$9.2.4.12 \quad \left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit} & + \text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

9.2.4.13 Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I										
Raumeinheit 2 Stadt		Raumeinheit 3 Kulturlandschaft		Raumeinheit 4 Bodensee / Landschaftsschutzgebiet		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang	
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung					
0	2	25.457	3	376.087	4	0,6	0,2	0,1	18.969	
Wirkzone II										
Raumeinheit 2 Stadt		Raumeinheit 3 Kulturlandschaft		Raumeinheit 4 Bodensee / Landschaftsschutzgebiet		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang	
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung					
0	2	7.642	3	411.756	4	0,6	0,1	0,1	10.020	
Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II										28.988

9.2.4.14 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 28.988 Ökopunkten.

9.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild stellt sich demnach wie folgt dar:

Ausgleichsbedarf der jeweiligen Schutzgüter	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 94.685
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 134.887

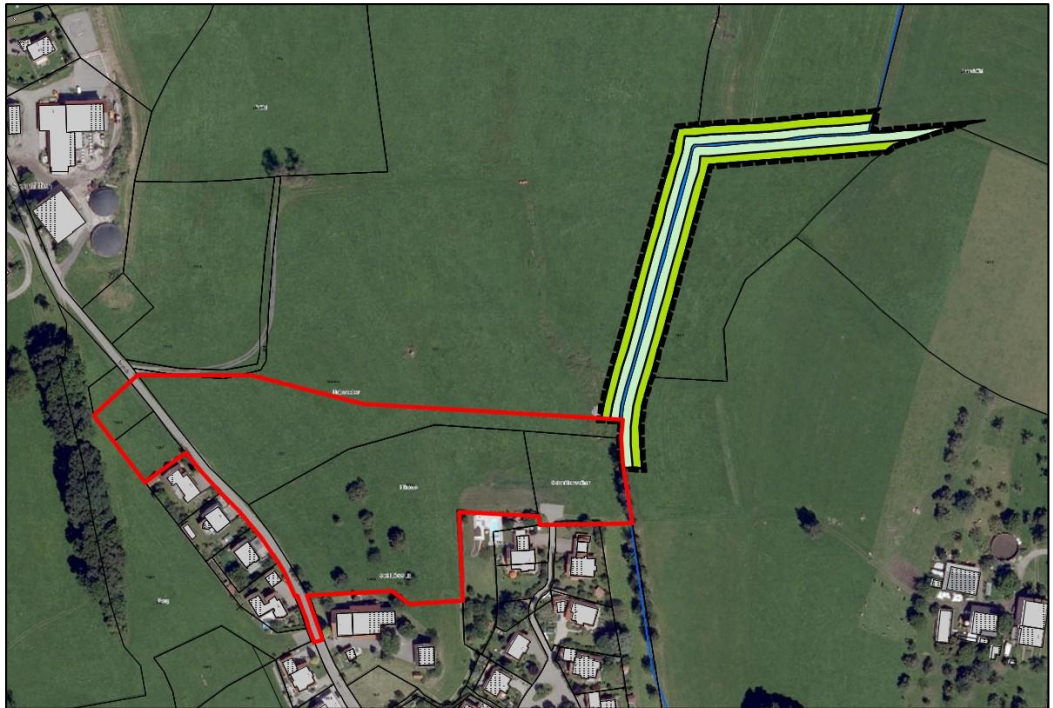
9.2.4.16 Der Umfang des Ausgleichsbedarfes von 258.560 Ökopunkte wird zum einen durch eine **externe Ausgleichsmaßnahme** nordöstlich des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1159/1 (Teilfläche) und 1141 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell (62.581 Ökopunkte) und zum anderen über die Zuordnung der **Ökokontomaßnahme** auf den Fl.-Nrn. 853 und 856 der Gemarkung Hattenweiler durch den Kauf der Ökopunkte bei einer Flächenagentur (195.979 Ökopunkte) abgedeckt.

9.2.4.17 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

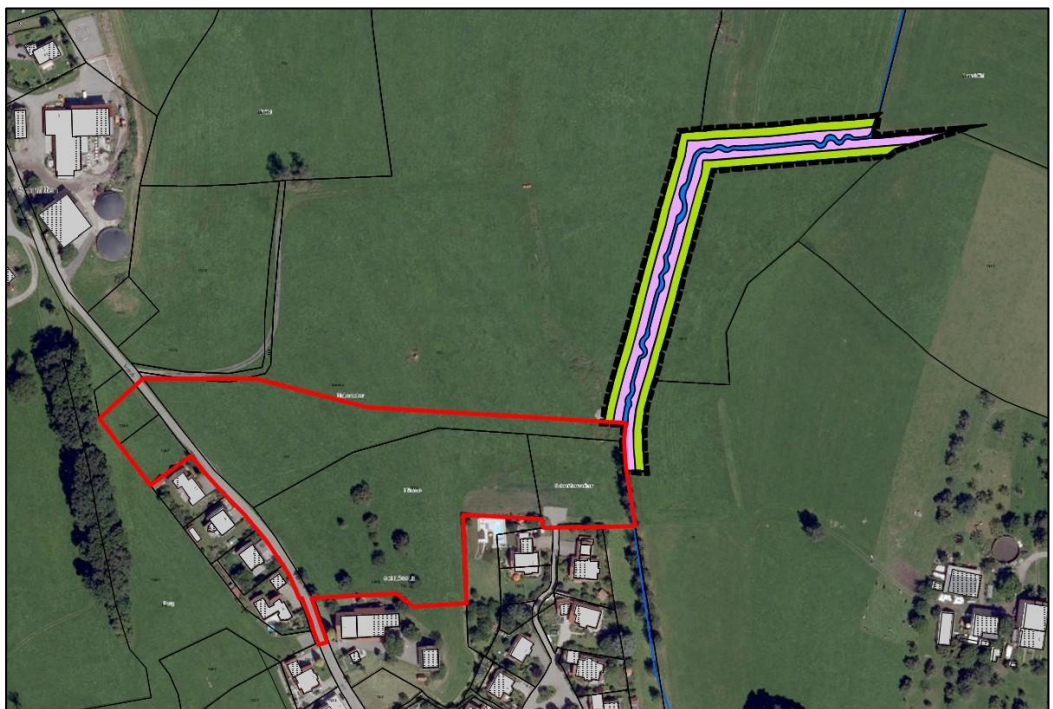
Die **externe Ausgleichsmaßnahme** nordöstlich des Geltungsbereichs auf den Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1159/1 (Teilfläche) und 1141 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell, der 62.581 Ökopunkte des Eingriffes zugeordnet werden, beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Renaturierung Schlösslegraben mit neuem Bachbett auf einer Länge von ca. 270 m, Sohlenbreite ca. 1,20 m, Aufweitung des Bachlaufs, leicht mäandriert
- Einbau Störsteine wechselseitig auf gesamter Länge
- Punktuell Stamm- und Pfahlbuhnen einbauen
- Uferböschungen flach ausbilden
- Herstellung eines 5 m Gewässerrandstreifens beidseitig durch Einsaat einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur auf einem 5 m breiten Streifen entlang des Gewässers; Pflege durch abschnittsweise Mahd alle zwei bis drei Jahre
- Extensivierung des Grünlandes im 5-10 m Gewässerrandstreifens, beidseitig durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts; 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, zweite nicht vor dem 15. September; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln)

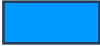
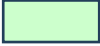
Die Bilanzierung der Gewässerrenaturierung erfolgt nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ermittlung der Differenz zwischen dem Gesamtwert der Planungsfläche in Ökopunkten vor und nach der Maßnahme (vgl. nachfolgende Abbildungen und Tabellen). Aufgelistet werden jeweils die vorhandenen sowie die geplanten Biotoptypen mit Biotopwert (Ökopunkte/m²), Fläche (m²) und Wert der jeweiligen Biotopflächen (Ökopunkte).

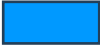


Darstellung Bestand mit Gewässer (blau), 5 m Randstreifen (hellgrün) und 10 m Randstreifen (dunkelgrün), Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (rot)



Darstellung Planung mit Gewässer (blau), 5 m Hochstaudenflur (rosa) und 10 m Extensivierung (grün), Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (rot)

	Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
	12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (überdurchschnittliche Artenausstattung (Flusskrebse & Libelle) jedoch begrenzter Verlauf und durch Stoffeintrag (Landwirtschaft) belastet,	414	20	8.280
	33.41	artenarme Fettwiese (0-5 m Gewässerrandstreifen, Beeinträchtigung durch häufigen Schnitt)	2.719	9	24.471
	33.41	artenarme Fettwiese (5-10 m Gewässerrandstreifen, Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	2.661	8	21.228
	Summe		5.794		54.039

	Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
	12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (überdurchschnittliche Artenausstattung (Flusskrebse & Libelle), natürlicher Verlauf, durch 10m Gewässerrandstreifen keine Belastung durch Stoffeintrag)	626	30	18.780
	35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur & Röhricht (0 - 5 m Gewässerrandstreifen)	2.512	19	47.728
	33.41	Extensiv genutzter Gewässerrandstreifen (5 - 10 m Gewässerrandstreifen)	2.661	13	34.593
		Pufferflächen gegen Stoffeinträge (vgl. Pkt. 1.3.6 des Bewertungsmodells)	5.173	3	15.519
	Summe		10.972		116.620
	Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				116.620
	Summe Bestand				54.039
	Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+62.581

9.2.4.18 Die für den Eingriff nach Abzug der externen Ausgleichsmaßnahme verbleibenden 195.979 Ökopunkte werden folgender **Ökokontomaßnahme** der Flächenagentur zugeordnet:

- Die Ökokontomaßnahme befindet sich in der Gemeinde Heiligenberg auf der Gemarkung Hattenweiler im Bodenseekreis (Fl.-Nrn. 853 und 856, Gemarkung Hattenweiler).
- Aktenzeichen: 435.02.032.
- Bezeichnung: Beweidung und Nutzungsextensivierung südl. Moos, Gemarkung Hattenweiler

- Beschreibung: Nutzungsextensivierung von zwei Ackerflächen (FlSt. 853 und 856) südlich von Moos, Gemarkung Hattenweiler durch extensive Beweidung sowie Anlage von Streuobstwiesen als Trittsteine im Biotopverbund mittlerer Standorte sowie Nasswiesen und einem Tümpel als Trittsteine im Biotopverbund feuchter Standorte.

9.2.4.19 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

9.2.4.20 **Ergebnis:**

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 127 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1159/1 (Teilfläche) und 1141 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell und der Ökokontomaßnahme auf den Fl.-Nrn. 853 und 856, Gemarkung Hattenweiler der Flächenagentur ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf wird damit exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.5.1 Standortalternativen: Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haberacker" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Hinzu kommt, dass auch bereits eine Nachfrage nach Tiny Haus Grundstücken in der Gemeinde besteht, die bislang nicht gedeckt werden kann, da speziell für Tiny Häuser zugeschnittene Grundstücke nicht vorliegen. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

9.2.6 **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)**

9.2.6.1 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.

- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 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):**
- 9.3.1.1 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, Be-werten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Ba-den-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit — Leitfaden für Planungen und Gestat-tungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 9.3.2 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):**
- 9.3.2.1 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 und Ausgleichsmaßnahmen 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.
- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nördlichen Ortsrand von Amtzell ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 2,1 ha.
- 9.3.3.2 Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde "Amtzell" in Richtung Schmitten auf stark bewegtem Gelände. Der überplante Bereich liegt zwischen der "Bergstraße" im Westen und dem "Schlössle-

graben" im Osten. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich schließt im Süden an das Baugebiet "Schlössle". Die überplante Fläche selbst wird als Grünland bewirtschaftet und ist mit mehreren zum Teil alten Obstbäumen bestanden. Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist insbesondere durch das Landschaftsschutzgebiet im Norden des Geltungsbereiches geprägt. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (einige ältere Obstbäume als potenziell wertvolles Lebensraum-Element, landwirtschaftlich nutzbare Böden).

9.3.3.3 Westlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 600 m, beginnt das FFH-Gebiet " Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324-343). Hierbei handelt es sich um eine naturnahe, alpin beeinflusste Flusslandschaft mit hoher natürlicher Dynamik, tief eingeschnittenen Seitentälern mit naturnahen Hangbuchenwäldern, Quellbereichen (Quellmoore, Tuffbildungen), kleine, z.T. verlandeten Seen, Weiher, Pfeifengraswiesen und Auwälder. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.3.3.4 Im Norden, Osten und Westen der Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072; Schutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) vom 01.12.1995). Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Schutzgebiet an, reicht jedoch nicht in dieses hinein. Die geplante Bebauung fügt sich durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in die vorhandene Struktur des Ortsteiles und des nördlichen LSGs ein. Die das Landschaftsbild prägende vorhandene Streuobstwiese wird an einer anderen Stelle im Plangebiet angelegt und erweitert. Die zwei geplanten Regenrückhaltebecken liegen innerhalb des Geltungsbereiches und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund des Gesamtkonzeptes zur Grünordnung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop ("Gehölze im S von Schmitten", Nr. 1-8224-436-8415) liegt im Westen des Plangebietes und schließt an einem Punkt nahezu an den Geltungsbereich an. Ein weiteres Biotop befindet sich südöstlich des Plangebietes ("Feldgehölz am Weiher Amtzell", Nr. 1-8224-436-2105). Die Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zur geplanten Bebauung oder durch Einhaltung eines 10 m Puffers um das Biotop sowie wegen fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung von Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit und mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Zur Eingriffsminderung ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt (Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens); zudem sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen (Schutz von Boden und Wasser vor Verunreinigungen). Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umfassen die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Pflanzgebote für die

öffentlichen Grünflächen und die privaten Baugrundstücke; die naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten; den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zu öffentlichen Flächen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- 9.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf 258.560 Ökopunkten. Das Ausgleichskonzept ist unter Ziffer 3 erläutert.
- 9.3.3.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.8 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

- 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
 - Klimadaten von climate-data.org
 - 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, Hydrogeologie und Boden)
 - Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg
- 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Gemeinde)
 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell
 - Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg — Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 29.06.2023)

- Bericht zum Behördenunterrichtungs-Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2017, ergänzt am 15.12.2017 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg zu den Themen Geotechnik (Hinweis Niedermoor und Setzungsverhalten, Empfehlung Baugrunduntersuchung), Boden (Umgang mit Niedermoorflächen), Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz; des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zum Thema Aufnahme Flurstücke im Außenbereich; des Zweckverbands Haslach Wasserversorgung zu Themen der Trinkwasserversorgung und Feuerlöschversorgung; des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Forderung eines Geruchs- und Lärmgutachtens), Landwirtschaft (Gesunde Wohnverhältnisse), Naturschutz (Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet, naheliegendes FFH-Gebiet, Schutz gesetzlich geschützter Biotope, Betroffenheit Biotopverbund, Ersatz für Streuobstverlust, Hinweise zum Artenschutz), Oberflächengewässer (Mindestabstand, Gewässerrandstreifen, Oberflächenwasserabfluss), Bodenschutz (Reduktion Bodenversiegelung, Umgang mit Moorboden, Bodeneingriff durch Verbindungsstraße, Lage Retentionsbecken), Abwasser (Ableitung Schmutz- und Regenwasser, Versickerung, Einleitung Vorfluter), Grundwasser und Wasserversorgung (Belange der Wasserversorgung, Eingriff in Grundwasserhaushalt und Grundwasserbenutzung), Denkmalschutz (Kulturdenkmal Burgstall "Schlössle"), des Regierungspräsidiums Tübingen zum Thema Raumordnung (Prüfung Planung nach § 13 BauGB)
- Stellungnahmen im Rahmen der erneuten frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg zu den Themen Geotechnik (Hinweis Niedermoor und Setzungsverhalten, Empfehlung Baugrunduntersuchung), Boden (Umgang mit Niedermoorflächen), Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz; des Regierungspräsidiums Freiburg zu den Themen Geotechnik (Setzungsverhalten, Verweis auf Übersichtsbeurteilung), Boden (Umgang mit Niedermoorflächen, Empfehlung Bodenschutzkonzept), Mineralische Rohstoffe, Grundwasser (Verweis auf hydrologisches Übersichtsgutachten), Bergbau und Geotopschutz; des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themen Raumordnung (Bedarfsnachweis), Landwirtschaft (Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange, Emissionen der nordwestlichen Hofstelle und Ausgleichsflächen); des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zu den Themen Darstellung Bedarf Wohnbauflächen, Einhaltung Bruttowohndichte und Aufnahme Flurstücke im Außenbereich; des Zweckverbands Haslach Wasserversorgung zu Themen Leitungsrecht und Feuerlöschversorgung; des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (Hinweise zu Festsetzungen, Leitungsrecht, Pflanzungen), Abwasser (Pflanzungen im Retentionsraum), Oberflächengewässer (Gewässerrandstreifen), Naturschutz (Erhaltung bzw. Umwandlung und Genehmigung Streuobstbestand), Artenschutz (Qualität von Kartierungen, Potenziell weitere Kartierungen), Biotope (Ausweitung Pufferstreifen, Vermeidung Beeinträchtigung von Biotopen), Umweltbericht und Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen (Aufnahme Streuobstthematik in Umweltbericht) Bodenschutz (Notwendigkeit Bodenkundliche Baubegleitung, Abstimmung Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung), des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themen Raumordnung

(Verweis auf Stellungnahme des Regionalverbandes), Landwirtschaft (Prüfung landwirtschaftlicher Belange, Ergebnis Geruchsgutachten) sowie des Polizeipräsidiums Ravensburg zu den Themen Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum, Stellplatzschlüssel, Mindestabstände und -breiten, Sichtbehinderung, Höhe von Einfriedungen und Anfahrbarkeit öffentlicher Stellplätze.

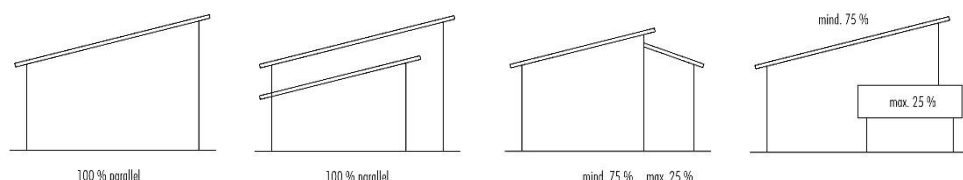
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg zu den Themen Geotechnik (Verantwortungsbereich zu Gutachten bei jeweiligen Büros, Hinweis Niedermoor und Setzungsverhalten, Empfehlung Baugrunduntersuchung), Boden (Umgang mit Niedermoorflächen, Hinweis Bodenschutzkonzept und Abfallverwertungskonzept), Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz; des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themen Raumordnung (Bedarfsnachweis), Landwirtschaft (Emissionen der nordwestlichen Hofstelle); des Zweckverbands Haslach Wasserversorgung zu den Themen Leitungen im Geltungsbereich; des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Bauleitplanung (Änderung der Flächennutzungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen, Verkehrsflächen, Geh- & Fahrrechte, Pflanzliste, Grenze Landschaftsschutzgebiet, Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern, Leitungsrecht, Stellplätze, Hinweise bei Änderungen, Hinweis zu Deckenbuch und Ferienwohnungen), Abwasser (Versickerung von Niederschlagswasser, Pflanzungen im Retentionsraum), Oberflächengewässer (Gewässerrandstreifen), Naturschutz (Umgang mit Streuobstbestand), Artenschutz (Kartierungsumfang), Biotop (Ausweitung Pufferstreifen, Vermeidung Beeinträchtigung von Biotopen, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung), Bodenschutz (Empfehlung Bodenschutzkonzept, Eingriffe in Hang und Massenausgleich, Kompensationsbedarf), Gewerbeaufsicht (Abstand zur Biogasanlage), Altlasten (Hinweis Fachbauleitung Altlasten) sowie des Polizeipräsidiums Ravensburg zu den Themen Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum, Stellplatzschlüssel, Mindestabstände und -breiten, Sichtbehinderung, Höhe von Einfriedungen, Breite für Fuß- und Radwege und Anfahrbarkeit öffentlicher Stellplätze.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Haberacker" des Büros Sieber in der Fassung vom 25.08.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen der nördlich gelegenen Biogasanlage)
- Geotechnisches Gutachten vom 10.11.2017 der "fm geotechnik GbR" in Amtzell (zu den Themen Baugrundsichtung, bautechnische Beschreibung, Bodenkennwerte und Bodenklassifizierung, umwelttechnische Untersuchungen, Erdbebenklassifizierung, Schicht- und Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Gründung und baubegleitende Maßnahmen)
- Ergänzungsbericht der "fm geotechnik GbR" vom 15.04.2024 (zu Vorgang, Bodenschichten, umwelttechnischen Ergebnissen und Schicht- und Grundwasserverhältnisse)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Haberacker" vom 31.10.2018, ergänzt am 19.07.2023, des Büro Siebers. (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum Bebauungsplan "Haberacker" vom 17.09.2024 der Sieber Consult GmbH (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Biologiebüro Weyhmüller zur Untersuchung des Vorkommens von höheren Krebsen vom 14.03.2018
- Ermittlung der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Haberacker“, Gemeinde Amtzell vom 04.03.2024 des Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung und Biogasanlage)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper lassen das Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zu. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.



- 10.1.1.2 Das Spektrum der Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt die unterschiedlichen Dach- und zeitgemäßen Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen bzw. Gesamthöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.
- 10.1.1.3 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Gesamthöhe bzw. Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 10.1.1.4 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern 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 Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.
- 10.1.1.5 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 Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen

sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen und der Stützkonstruktionen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.
- 10.1.2.2 Die Einschränkung von Stützkonstruktionen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben.
- 10.1.2.3 Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes sowie der vorhandenen Topografie ist eine Regelung der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Ziel ist es, so wenig Eingriff wie möglich zuzulassen, um ein möglichst ruhiges Gesamtbild des neuen Baugebietes zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die Randbereiche der Grundstücke. Hier soll vermieden werden, dass optisch beeinträchtigende Stützkonstruktionen erforderlich sind.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.
- 10.2.1.2 Gem. §37 Abs. 5 LBO BW sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück der Gemeinde herzustellen.

Da das Konzept der Tiny Houses vorsieht, dass der Bereich autofrei ausgestaltet sein soll, können die notwendigen Stellplätze nicht auf demselben Grundstück nachgewiesen werden. Die Gemeinde möchte daher von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Stellplätze auf einem Grundstück der Gemeinde herzustellen. Geplant ist die Stellplätze für die Grundstücke Nr. 21-25 innerhalb des Baugebietes auf den im Planteil markierten Parkplätzen unterzubringen. Die Stellplätze sollen dann an die Eigentümer bzw. Mieter der Grundstücke Nr. 21-25 verpachtet werden und durch entsprechende Beschilderungen kenntlich gemacht werden. Um die notwendige Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten, wurde der Anschlussbereich des vorgesehenen Fußweges um einen zusätzlichen Parkplatz ergänzt.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 11.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der geplanten Erschließung und der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 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.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,12 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,26	59,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,33	15,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,53	25,0 %

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Ravensburg
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia und Hofmann, Bad Wurzach
- 11.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

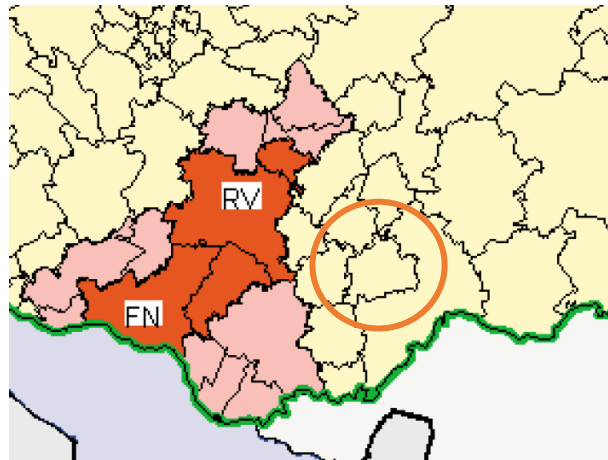
- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.10.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.10.2024 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.10.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen wurden in der Fassung vom 14.10.2024 dahingehend ergänzt, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich abgeschlossen wird (Zuordnung der 258.560 Ökopunkte innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahme sowie der Ökokontomaßnahme). Die weiteren Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2024 enthalten):
 - Anpassung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen als "nicht störende Gewerbebetriebe" unter Ziffer 2.1
 - Anpassung der "Baugrenze" für die Grundstücke 8, 9, 10, 11, 12, 14a, 15, 20b
 - Anpassung der "Grundflächenzahl" für die Grundstücke 21-25
 - Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche" unter Ziffer 2.11
 - Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" unter Ziffer 2.13

- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Sichtflächen für den fließenden Verkehr" unter Ziffer 2.14
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung zu den Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmungen unter Ziffer 2.16 und Ziffer 2.17
- Streichung eines Absatzes zu Photovoltaikmodulen in der planungsrechtlichen Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter Ziffer 2.28
- Streichung der planungsrechtlichen Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" unter (ehemals) Ziffer 2.28
- Streichung der planungsrechtlichen Festsetzung "Leitungsrecht 1" innerhalb der Planzeichnung
- Streichung der planungsrechtlichen Festsetzung "Leitungsrecht 3" unter (ehemals) Ziffer 2.32
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" unter Ziffer 2.35
- Anpassung des Satzungstextes (§ 3 "Ordnungswidrigkeiten")
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift "Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern" unter (ehemals) Ziffer 4.5
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme "Gewässerrandstreifen" unter Ziffer 5.2
- Streichung des Hinweises zum "Deckenbuch" unter (ehemals) Ziffer 6.8
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 6.10
- Ergänzung des Hinweises "Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts" unter Ziffer 6.12
- Anpassung der Hinweise "Hauptversorgungsleitung – geplanter Regenwasserkanal" (Ziffer 6.17), "Hauptversorgungsleitung – geplanter Schmutzwasserkanal" (Ziffer 6.18), "Hauptversorgungsleitung – geplante Hauptwasserversorgung" (Ziffer 6.21), Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Nahwärmeleitung (Ziffer 6.22)
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz" unter Ziffer 6.24
- Streichung des Hinweises "Private Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" unter (ehemals) Ziffer 6.24
- Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz" unter Ziffer 6.28
- Ergänzungen zur Eingriffs- & Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 9.24
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

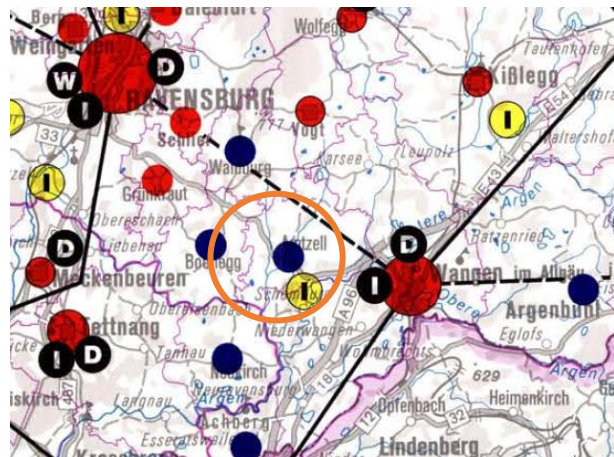
11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 24.02.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.03.2025 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.02.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.03.2025 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen unter Ziffer 1
- Aktualisierung der "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" unter Ziffer 3.2
- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz (Verortung der Ersatzmaßnahmen) unter Ziffer 6.10
- Aufnahme des Hinweis "Sichtflächen für den fließenden Verkehr" unter Ziffer 6.23
- Ergänzung der "Ergänzenden Hinweise" unter Ziffer 6.31
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

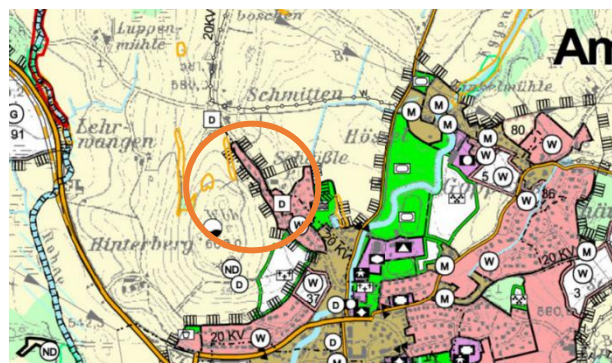
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche im Westen



Blick von der Bergstraße
in Richtung Südosten auf
das Plangebiet



Blick auf den Ortsrand
von Amtzell und das
Plangebiet vom "Schlöss-
legraben" aus von Norden
nach Südwesten



Blick von Osten Richtung
Westen auf das Plange-
biet



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 31.07.2023. Der Beschluss wurde am 04.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 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 29.11.2023 bis 15.12.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 (Billigungsbeschluss vom 26.02.2024; Entwurfsfassung vom 13.02.2024; Bekanntmachung am 08.03.2024) sowie erneut in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 (Billigungsbeschluss vom 14.10.2024; Entwurfsfassung vom 14.10.2024; Bekanntmachung am 29.11.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 27.11.2023 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 08.03.2024 (Entwurfsfassung vom 13.02.2024; Billigungsbeschluss vom 26.02.2024) sowie mit Schreiben vom 27.11.2024 (Billigungsbeschluss vom 14.10.2024; Entwurfsfassung vom 14.10.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2025 über die Entwurfsfassung vom 24.02.2025.

Amtzell, den

.....
(Manuela Oswald, Bürgermeisterin)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 24.02.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.03.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Amtzell, den

.....
(Manuela Oswald, Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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

.....
(Manuela Oswald, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 13.02.2024
Plan geändert am: 14.10.2024
Plan geändert am: 24.02.2025

Planerin:

.....
(i.A. J. Kiechle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.