

Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.10.2024 den Entwurf zum Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 14.10.2024 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortsmitte von Amtzell und umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 126 (Teilfläche), 1131 (Teilfläche), 1134 (Teilfläche), 1140/7, 1140/8 (Teilfläche), 1143 (Teilfläche) und 1187/1 (Teilfläche) der Gemarkung Amtzell. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich von 258.560 Ökopunkten wird zum einen durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Renaturierung Schlösslegraben) 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 Ökomaßnahme auf den Fl.-Nrn. 853 und 856 der Gemarkung Hattenweiler durch den Kauf der Ökopunkte bei einer Flächenagentur (195.979 Ökopunkte) abgedeckt.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2024 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 unter der Internetadresse <https://www.amtzell.de/de/Aktuelles/Amtliche-Bekanntmachungen> der Gemeinde Amtzell veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2024 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 im Rathaus der Gemeinde Amtzell (Waldburger Str. 4, 88279 Amtzell), EG Flur während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Freitag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr und zusätzlich am Mittwoch von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr.)

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 14.10.2024 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.
- 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 Biotopverbund, 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 Stel-

lungnahmen 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 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 An-fahrbarkeit 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), Biotope (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 Polizeipräsi-

ums 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Biologiebüro Weyhmüller zur Untersuchung des Vorkommens von höheren Krebsen vom 14.03.2018

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (raphael.le.cossec@amtzell.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Veröffentlichung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Amtzell, den 29.11.2024