

Gemeinde Amtzell Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 13.02.2024 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
07.10.2024

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.03.2024 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 13.02.2024 bis zum 12.04.2024 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Ravensburg, Straßenamt – Straßenverkehrsrecht, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle, Ravensburg (keine Stellungnahme)
 - Naturschutzverband Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
 - Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Neukirch (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Bodnegg (keine Stellungnahme)
 - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Waldburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Stadt Wangen i. Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg i. Breisgau</p> <p>Stellungnahme vom 25.03.2024:</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 13.12.2023 (LGRB-Az. 2511//23-05218) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: "Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation, der Illmensee-Formation und Niedermoor.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die weitere Gültigkeit der Stellungnahme vom 13.12.2023 (LGRB-Az. 2511//23-05218) zu geotechnischen Hinweisen und Anmerkungen, dass keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt sowie, dass Aussagen in Baugrundgutachten und geologischen Berichten im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinde Amtzell ist bewusst, dass die Inhalte von fachlichen Gutachten im Verantwortungsbereich des jeweils gutachtenden Ingenieurbüros liegen.</p> <p>Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation, der Illmensee-Formation und Niedermoor befindet, sowie die Hinweise zum Setzungsverhalten, zur Auswirkung organischer Anteile, der Relevanz des Grundwasserflurabstandes, dem saisonalen Schwinden und Quellen des Bodens sowie der Hinweis zur Durchführung einer ingenieur-geologische Übersichtsbegutachtung und deren Inhalte, wird unter dem Hinweis "Bodenschutz" (Ziffer 6.24) aufgenommen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein geotechnisches Gutachten (Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik GbR vom 10.11.2017) erstellt. Hierin wird detailliert auf die vorliegende Geologie sowie auf bautechnische Verhältnisse eingegangen.</p>
--------------	--	--	---

oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. 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."

Boden

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50.000 im Verbreitungsbereich einer Niedermoorfläche. Da diese Böden aufgrund ihrer Funktion als klimarelevante Kohlenstoffspeicher sowie als Natur- und Kulturarchive im besonderen Maße schutzwürdig sind, ist ein alternativer Standort für das geplante Vorhaben zu empfehlen. Ein direkter ökologischer Ausgleich für den Verlust von Moor- und Anmoorflächen hinsichtlich ihrer klimarelevanten Stellung im Ökosystem ist nicht möglich. Es wird empfohlen mit einer bodenkundlichen Kartierung vor Ort die tatsächliche Betroffenheit von Moorböden durch das geplante Vorhaben zu klären. Gegebenenfalls sollte bei der Betroffenheit von Moorböden mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei ge-

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zur teilweisen Lage des Plangebietes in einer Niedermoorfläche, welche schutzwürdig ist und für welche ein direkter ökologischer Ausgleich hinsichtlich ihrer klimarelevanten Stellung im Ökosystem nicht möglich ist und dass somit ein anderer Standort für das geplante Vorhaben empfohlen wird, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Hinweis zu einer bodenkundlichen Kartierung vor Ort zur Feststellung der tatsächlichen Betroffenheit von Moorböden durch das geplante Vorhaben zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechendes Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik GbR vom 10.11.2017) wurde erstellt. Diesem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass im nördlichen Bereich Anmoorlagen, teils unter Auffüllung und teils zu oberst angetroffen wurden. Ein Hinweis auf eine intakte Moorfläche ist im Gutachten nicht enthalten. Es wird empfohlen, das Material auf dem Grundstück wieder zu verwerten oder, sollte das Material die Baustelle verlassen, eine Volldeklaration auf abfallrechtlicher Grundlage durchzuführen. Bautechnisch wird auf den kompletten Austausch von Anmoor im Bereich von

<p>planten 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 ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.</p>	<p>Gründungssohlen hingewiesen. Die Mächtigkeiten der Anmoorschicht beträgt laut Gutachten zudem lediglich 10-20 cm was ebenfalls nicht auf eine intakte Moorfläche schließen lässt.</p> <p>Der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 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 ist, wird, wie auch der Hinweis, dass nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist, im Hinweis "Bodenschutz" (Ziffer 6.24) aufgenommen. Die Notwendigkeit eines Abfallverwertungskonzeptes gemäß §3 Abs. 4 LKreiWiG ist bekannt. Dieses wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes bei der verfahrensführenden Behörde vorgelegt.</p> <p>Bei der Erstellung des Bodenschutzkonzeptes wird die DIN 19639 berücksichtigt.</p>
<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt sowie, dass Aussagen in hydrogeologischen Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischen Berichten im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen, sowie, dass</p>

	<p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	<p>aktuell keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB im Plangebiet stattfindet, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet liegt und nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen betroffen ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann. (Anlage 1)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 09.04.2024:</p>	<p>I. Raumordnung</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2023 und bitten im weiteren Verfahren zur Änderung des FNP einen Bedarfsnachweis zu erbringen oder alternativ einen Flächentausch vorzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 14.12.2023 wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den unten aufgeführten Abwägungsvorschlag hierzu verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Auszug der Stellungnahme vom 14.12.2023:</i></p> <p><i>I. Raumordnung</i></p> <p><i>Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 07.12.2023 verwiesen, der sich die höhere Raumordnungsbehörde anschließt.</i></p> <p><i>Wir verweisen dabei insbesondere auf die dort angesprochene Notwendigkeit, einen Bedarfsnachweis vorzulegen oder alternativ einen Flächentausch vorzunehmen.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu hat sich die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell bereits mit der Stellungnahme auseinandergesetzt und eine Abwägung vorgenommen zur Stellungnahme zum Bedarfsnachweis lässt sich folgendes ausführen:</p> <p>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.</p> <p>Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Amtzell. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozialpolitische Bedeutung. Die Gemeinde Amtzell beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Dabei ist der Gemeinde eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung ein</p>

wichtiges Anliegen. Diese nachhaltige Entwicklung beinhaltet zwar ein Wachstum, dies muss aber maßvoll sein.

Der vorliegende Bebauungsplan "Haberacker" ist ein Baustein in der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht nur auf den Bebauungsplan selbst bezogen, sondern auf die gesamte Entwicklung in Amtzell.

Die im Folgenden für Amtzell aufgezeigte Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgt gemäß dem Hinweispapier "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB" (fortgeschriebene Fassung vom 15.02.2017 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau). Dabei wird auf die aktuellen Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Strukturdaten Amtzell:

Einwohner 2023	4320
Einwohner 2023 gem. Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020; Hauptvariante)	4293
Einwohner 2040 Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020; Hauptvariante)	4442
Belegungsdichte* *errechnet sich aus den Einwohnern/Anzahl der Wohneinheiten	2,2 Einwohner/Wohnung

Raumkategorie	ländlicher Raum im engeren Sinn
---------------	---------------------------------

Rückgang der Belegungsdichte (EZ1)

Der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumsprüchen. Diese veränderten Wohngewohnheiten führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, welcher gemäß dem o.g. Hinweispapier statistisch mit einem fiktive Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr berechnet werden kann. Im Hinweispapier wird dieser fiktive Einwohnerzuwachs auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen durchgehend mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums ermittelt. Hierbei wird nicht zwischen verschiedenen Siedlungsstrukturtypen sowie wachsenden und schrumpfenden Räumen differenziert.

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (2023-2040): **194**

Einwohnerentwicklung (EZ2)

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum (2023-2040): **122**

Da die tatsächliche Bevölkerungszahl bereits zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, wurde diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont berücksichtigt.

Für die Gemeinde Amtzell als "Siedlungsbereich" ist gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben zusätzlich ein Zuschlag von 10 % auf im Regelfall prognostizierte Wanderungsgewinne des Planungszieljahres anzurechnen, mindestens jedoch ein

Zuschlag von 1% auf den Einwohner-Prognosewert des Planungszieljahres.

Somit ergibt sich eine abschließende prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum (2023-2040) von: **166**

Ermittlung relativer Wohnbauflächenbedarf

Die Ermittlung des relativen Wohnbauflächenbedarf erfolgt durch die Addition des Belegungsdichterückgangs (194) und der Einwohnerentwicklung (166) im Verhältnis des jeweiligen Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha) der Gemeinde Amtzell.

Die Ermittlung des Flächenwertes erfolgt über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindstdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Der Orientierungswert ergibt sich aus den Festlegungen des Regionalplans (Genehmigung vom 09.09.2023 (2.4.1 (Z) 6: Tabelle 2)): Mindest-Bruttowohndichte für Wohnbauflächen außerhalb von Vorranggebieten für den Wohnungsbau:

Amtzell = sonstige Gemeinde im ländlichen Raum im engeren Sinne 45 EW/ha.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

$360 \text{ EW}/45 \text{ ha} = 8,00 \text{ ha Wohnbaufläche}$

Ermittlung absoluter Wohnbauflächenbedarf

Diesem Bedarf sind die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale und Nachverdichtungspotenziale gegenüberzustellen. In diesem Zuge wurde eine gesamtgemeindliche Potenzialanalyse (siehe Anlage 4) durchgeführt.

Die u.a. aufgeführten Flächenanteile innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind bisher noch nicht baulich entwickelt:

Ortsteil "Amtzell"	Baufläche WA
Baugebiet "Kapellenberg III" (2022)	0,23 ha
Baugebiet "Kapellenberg Süd" (1978)	0,09 ha
Baugebiet Singenberg I (2003)	0,18 ha
Baugebiet Singenberg III (2011)	0,22 ha
Baugebeit "Schlössle" (1993)	0,06 ha
Baugebiet "Felderhölze" (1991)	0,43 ha
Baugebiet "Fohlenweide" (2006)	0,08 ha
Baugebiet "Ebene" (2009)	0,20 ha
Ortsteil "Spiesberg"	Baufläche MI
Baugebiet "Weiler Spiesberg" (2014)	0,12 ha
Ortsteil "Pfärrich"	Baufläche WA
Baugebiet "Pfärricher Berg Nord" (2017)	0,14 ha
Ortsteil "Geiselharz"	Baufläche MI
Baugebiet "Weiler Geiselharz" (2017)	0,69 ha
Insgesamt	ca. 2,44 ha

Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die hier aufgeführten Flächen, bis auf die Teilflächen innerhalb der Baugebiete "Kapellenberg III" (0,13 ha) und "Pfärricher Berg Nord" (0,14 ha) bereits vollständig veräußert und der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wurden der Hauptort "Amtzell" und die Ortsteile "Geiselharz", "Pfärrich" und "Spiesberg" nach Innenentwicklungspotenzialen nach §34 BauGB untersucht. Dabei befinden sich lediglich im Hauptort "Amtzell" Innenentwicklungspotenziale nach § 34 BauGB (insgesamt 0,29 ha). Diese Flächen sind

jedoch ebenso nicht in Gemeindebesitz, so dass diese auf langfristige Zeit nicht aktivierbar sind.

Für den ermittelten relativen Bedarf im Planungszeitraum (2023-2040) von 8,00 ha können somit lediglich die in gemeindlichen Besitz befindlichen Flächen (innerhalb der Baugebiete "Kapellenberg III" und "Pfärricher Berg Nord" von 0,27 ha herangezogen werden. Die weiteren Potenziale von insgesamt 2,17 ha innerhalb der rechtsverbindlichen Satzungen (allesamt nicht in Gemeindebesitz) als auch die ermittelten Innenentwicklungspotenziale in Höhe von 0,29 ha (allesamt in Privatbesitz) können hierfür nicht herangezogen werden.

Es verbleiben nur noch Potenziale aus dem Flächennutzungsplan. Im Hauptort Amtzell sind im Flächennutzungsplan noch un geplante Wohnbauflächen mit insgesamt 2,48 ha dargestellt. Weitere Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Eine Kompensation im Flächennutzungsplan ist aufgrund des hohen Bedarfs derzeit nicht angedacht.

Somit verbleibt ein **absoluter zusätzlicher Flächenbedarf von 5,25 ha.**


Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten beziehungsweise welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden oder ein Erwerb der Grundstücke auf absehbare Zeit möglich ist.


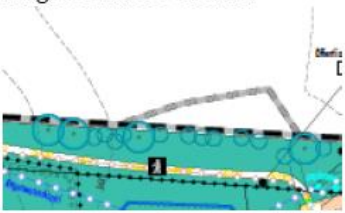
Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Die Begründung wird hierzu entsprechend ergänzt.


		<p>II. Landwirtschaft</p> <p>Das Geruchsgutachten zeigt, dass die aus der nordwestlich gelegenen Hofstelle (Tierhaltung und Biogasanlage) stammenden Emissionen keine unzulässigen Geruchshäufigkeiten für die geplanten Wohnnutzungen im Baugebiet erwarten lassen. Im Randbereich liegen die Werte jedoch knapp unter den für Wohngebiete zulässigen Höchstwerten, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die Realisierung des Baugebietes die nordwestlich gelegene Hofstelle in Ihrer Entwicklung ggfs. eingeschränkt wird. Die Bedenken bezüglich der vorliegenden Planung werden daher aufrechterhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken, dass es durch das Baugebiet zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit kommt, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Biogasanlage wurden erst kürzlich Erweiterungsmaßnahmen (z.B. Neubau Gärrestlager) umgesetzt, welche im Geruchsgutachten entsprechend berücksichtigt wurden. Weitere Entwicklungen werden durch die Planung zwar in Ihren Emissionen begrenzt, sind aber weiterhin grundsätzlich mit entsprechenden Minderungsmaßnahmen möglich. Dabei ist vorliegend zu beachten, dass konkrete Erweiterungsabsichten nicht vorgebracht wurden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p>Landratsamt Ravensburg, koordinierte Stellungnahme</p> <p>Stellungnahme vom 12.04.2024:</p>	<p>A. Bauleitplanung</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren zu ändern (s. Ziffer 8.2.3.7, 9.1.1.3 und 9.1.2.2). Bisher wurde nur die frühzeitige Behördenbeteiligung im FNP-Verfahren durchgeführt. Vor in Kraft treten des Bebauungsplans muss der FNP wirksam sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf Durchführung des vollständigen Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde von der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 16.05.2024 gebilligt. Auf Grundlage dessen wurde die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2024 bis 28.06.2024 sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.05.2024 bis zum 10.06.2026 bereits durchgeführt. Das weitere Verfahren wird somit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Ziffer 2.3 Überschreitung der Grundfläche (s.a. Begründung Ziffer 8.2.7.3)</p> <p>Was ist mit der Festsetzung gemeint, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, Zufahrten und Garagen um weitere 50 % möglich ist. Nach Ziffer 2.33 sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Folgt daraus, dass alle ordnungsgemäß hergestellte Stellplätze und Zufahrten die Überschreitung der Grundfläche in Anspruch nehmen können? Was sind nicht vollständig versiegelte Garagen? Bitte erläutern oder ändern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur planungsrechtlichen Festsetzung "Überschreitung der Grundfläche" (Ziffer 2.3) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung ist dahingehend zu verstehen, dass eine Überschreitung der Grundfläche um weitere 50 % möglich ist, durch nicht vollständig versiegelte Stellplätze und nicht vollständig versiegelte Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen. Dies bedeutet in Verbindung mit der Festsetzung unter Ziffer 2.31 alle ordnungsgemäß hergestellten Stellplätze und Zufahrten hierunter fallen.</p> <p>Der Begriff "nicht vollständig versiegelt" in Bezug auf Stellplätze sowie Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehende Asphaltbeläge scheiden hierdurch beispielsweise aus. Zur besseren Verständlichkeit der Festsetzung wird die Begründung (Ziffer 8.2.7.3) entsprechend angepasst.</p>
<p>Ziffer 2.15 und 2.16 Verkehrsflächen mit besond. Zweckbestimmung</p> <p>Bitte festlegen, ob es sich um öffentliche oder private Verkehrsflächen handelt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den planungsrechtlichen Festsetzungen "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich jeweils um öffentliche Verkehrsflächen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffern 2.16 und 2.17) werden entsprechend redaktionell angepasst.</p>
<p>Die Erschließung des Bauplatzes Nr. 3a ist im Planteil mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung (Einfahrtsbereich bzw. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) zu</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Erschließung des Bauplatzes Nr. 3a wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>regeln. Ggf. ist ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Nr. 3b festzusetzen.</p>	<p>Die Gemeinde sieht keine Erforderlichkeit bei dem Bauplatz Nr. 3a ein Einfahrtsbereich bzw. ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Das Grundstück Nr. 3a ist über die "Bergstraße" anfahrbar und insbesondere nicht über das Grundstück Nr. 3b. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrecht ist daher ebenfalls nicht erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ziffer 2.37, 2.39 und 6.17</p> <p>Die Pflanzliste für die öffentliche Streuobstwiese unter den Hinweisen Ziffer 6.17 ist von den Hinweisen in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.37 vorzuziehen. Alles, was für den Ausgleich erforderlich ist, sollte zwingend aus den Festsetzungen zu ersehen sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Aufnahme der Pflanzliste für die öffentliche Streuobstwiese aus den Hinweisen in die planungsrechtliche Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" (Ziffer 2.35) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflanzliste für die öffentliche Grünfläche als Streuobstwiese wird in die planungsrechtliche Festsetzung (Ziffer 2.35) übernommen.</p>
<p>Ziffer 6.13 Grenze des Landschaftsschutzgebietes</p> <p>Die Darstellung der Abgrenzung des LSG im Planteil entlang der nördlichen Abgrenzung stimmt nicht. Dies ist anzupassen.</p> <p>Gültige Grenze:</p> 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur fehlerhaften Darstellung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" entlang der nördlichen Abgrenzung innerhalb der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

<p> Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Eingezeichnete Grenze:</p> 	
<p>2 Anregungen</p> <p>2.29 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Ziffer 4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern</p> <p>Nach § 74 Absatz 1 Satz 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind Anforderungen nach § 74 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 LBO grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. "Die Nutzung erneuerbarer Energien ist daher grundsätzlich ohne Einschränkungen zuzulassen" (vgl. BeckOK BauordnungsR BW/Balensiefen BWLBO § 74 Rn. 96-96.2). Einschränkende Regelungen können nur ausnahmsweise vorgesehen werden, beispielsweise zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern. Nach unserem Kenntnisstand sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme hier nicht erfüllt. Wir empfehlen daher, den Absatz unter Ziffer 2.29:</p> <p>Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).</p> <p>und die Ziffer 4.5, 4.7 zu entfernen oder die Regelung entsprechend § 74 Absatz 1 Satz 2 LBO anzupassen beziehungsweise zu begründen welche Ausnahme hier vorliegt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme hinsichtlich der einschränkenden Regelungen für Solar- und Photovoltaikanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Stellungnahme zum Anlass genommen, die planungsrechtliche Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ziffer 2.28) und die örtliche Bauvorschrift "Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern" (ehemals Ziffer 4.5) erneut zu prüfen.</p> <p>Aufgrund der Regelung aus § 74 Abs. 1 S.2 LBO wird die örtliche Bauvorschrift "Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern" (ehemals Ziffer 4.5) gestrichen und der Verweis auf die Ordnungswidrigkeit zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern aus dem Satzungstext (§ 3 "Ordnungswidrigkeiten") entsprechend entfernt.</p> <p>Ebenso wird die planungsrechtliche Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ziffer 2.28) dahingehend angepasst, dass der Absatz zur Verwendung von Photovoltaikmodulen gestrichen wird.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.</p>

<p>Dementsprechend ist im Satzungstext § 3 die Ordnungswidrigkeit zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zu löschen und der Text in der Begründung unter Ziffer 9.4.1.2, 9.4.1.4 zu überprüfen.</p>	
<p>Ziffer 2.31 Leitungsrechte</p> <p>Die bloße Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verpflichtet den Eigentümer noch nicht, die Benutzung seines Grundstücks durch den Begünstigten zu dulden. Es muss eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden.</p> <p>Ziffer 2.30 und 2.32 Leitungsrechte</p> <p>Das Leitungsrecht ist im Anschluss an die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan durch besonderen Rechtsakt zu begründen. Die bloße Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verpflichtet den Eigentümer noch nicht, die Benutzung seines Grundstücks durch den Begünstigten zu dulden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zu den Leitungsrechten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass die bloße Festsetzung eines Leitungsrechtes den Eigentümer noch nicht verpflichtet, die Benutzung seines Grundstücks zu dulden und eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen ist. Die dingliche Sicherung betrifft jedoch nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4.11 Stellplätze</p> <p>Es ist darzustellen bzw. zu begründen, wo die Stellplätze für die Grundstücke Nr. 21-25 "untergebracht" werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Stellplätzen für die Grundstücke Nr. 21-25 wird zur Kenntnis.</p> <p>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. Der bestehende Abstand zwischen den Tiny-House-Grundstücken und den geplanten Stellplätzen wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg als zumutbar angesehen.</p> <p>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-</p>

	<p>25 innerhalb des Baugebietes 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. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Stellplätze mittels Baulast gesichert werden müssen.</p> <p>Um das vorgesehene autofreie Konzept auf den Grundstücken Nr. 21-25 planungsrechtlich zu sichern, wird die Ziffer 2.11 ("Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche") dahingehend angepasst, dass in diesem Bereich neben den gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen lediglich (überdachte) Stellplätze für Fahrräder zulässig sind.</p>
<p>3 Hinweise</p> <p>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</p> <p>Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Kennzeichnung und Dokumentation der jeweiligen Planänderungen bei erneuter Vorlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Vorgehensweise entspricht dem standardisierten Prozess der Gemeinde Amtzell, so dass diesem Hinweis auch in dieser Planung nachgekommen wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ziffer 6.8 Deckenbuch</p>  <p>Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)</p> <p>Das Planzeichen ist nicht im Planteil verwendet worden. Bitte löschen oder ggf. im Planteil darstellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Deckenbuch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis "Deckenbuch" (ehemals Ziffer 6.8) wird aus dem Textteil des Bebauungsplanes entfernt.</p>

<p>Durch den Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden auch keine Ferienwohnungen im Baugebiet möglich sein. Es handelt sich um einen Grundzug der Planung von dem keine Befreiungen möglich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass Ferienwohnungen unter die "nicht störenden Gewerbebetriebe" fallen und diese nicht zulässig sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Gemeinde Amtzell Ferienwohnungen im Plangebiet grundsätzlich ermöglichen möchte, wird die planungsrechtliche Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (Ziffer 2.1) dahingehend angepasst, dass Ferienwohnungen in untergeordneter Form i.S.v. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).</p>
<p>C. Abwasser</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Bitte um Klärung und eindeutige Festsetzung der Punkte, welches System umgesetzt wird:</p> <p>Unter Punkt 2.22 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird Retentionsbecken mit einer Ableitung in den "Schlösslegraben" festgesetzt.</p> <p>Unter dem Punkt 6.23 werden von Versickerungssystemen und privaten Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung beschrieben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Klärung, welches Abwassersystem umgesetzt werden soll, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser" (Ziffer 2.22) mit der Umsetzung eines Retentionsbeckens (Ziffer 2.23) mit einer Ableitung in den "Schlösslegraben" bleibt erhalten.</p> <p>Der Hinweis "Private Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" (ehemals Ziffer 6.24) wird gestrichen.</p>
<p>2. Hinweise</p> <p>Es ist sicher zu stellen, dass keine Bäume im Retentionsraum gepflanzt werden. Sträucher und Büsche können entlang der Böschungen gepflanzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass keine Bäume im Retentionsraum gepflanzt werden dürfen, jedoch Sträucher und Büsche entlang der Böschungen gepflanzt werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" (Ziffer 2.35) wird entsprechend ergänzt.</p>

D. Oberflächengewässer

Das 10 m breite Gewässer entlang des Schlöslegrabens wurde durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche nach Ziff. 2.25 und nachrichtliche Übernahme nach Ziffer 5. ausreichend gesichert. Hinweis: Zum Bauverbot im 10 m Gewässerrandstreifen gehören neben den baulichen auch die sonstigen Anlagen. Der verbleibende 10,00 m breite Gewässerrandstreifen ist auch von weiteren sonstigen Anlagen (ggf. verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO) wie z. B. Mauern, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekieseten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, feste Zäunen, Gartenhütte, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen, Freisitze, Sichtschutzwänden usw. freizuhalten. Dies sollte zur Klarstellung im Textteil Ziff. 5.2 noch entsprechend mit aufgenommen werden.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis zur ausreichenden Sicherung des 10 m Gewässerrandstreifens wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass der verbleibende 10 m breite Gewässerrandstreifen auch von weiteren sonstigen Anlagen freizuhalten ist, wird unter dem Hinweis "Gewässerrandstreifen" (Ziffer 5.2) ergänzt.

E. Bodenschutz

Hinweise

Für die Erschließung der Verkehrswege werden ca. 3.000 m² und für das Retentionsbecken ca. 1.200 m² veranschlagt, somit liegt die Eingriffsfläche fast schon im Bereich der 5.000 m², ab denen nach § 2 LBod-SchAG ein Bodenschutzkonzept nötig ist. Zudem liegen Anmoorbereiche und Torfe vor, welche eine Bewertung von 4-4-4 aufweisen. Ein Teil des Oberbodens überschreitet beim Parameter Chrom die 70 %-Vorsorgewerte. Das geplante Vorhaben liegt am Hang und es sind größere Eingriffe in den Untergrund nötig. Aufgrund dieser Faktoren wird dringend empfohlen bereits für die Erschließung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

Abwägung/Beschluss:

Der Hinweis, dass auf Grund der 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 empfohlen wird, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen sowie eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik GbR vom 10.11.2017) wurde erstellt. Diesem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass im nördlichen Bereich Anmoorlagen, teils unter Auffüllung und teils zuoberst angetroffen wurden. Ein Hinweis auf eine intakte Moorfläche ist im Gutachten nicht enthalten. Es wird empfohlen, das Material auf dem Grundstück wieder zu verwerten oder, sollte das Material die Baustelle verlassen, eine Volldeklaration auf abfallrechtlicher

	<p>Grundlage durchzuführen. Bautechnisch wird auf den kompletten Austausch von Anmoor im Bereich von Gründungssohlen hingewiesen. Die Mächtigkeiten der Anmoorschicht beträgt laut Gutachten zudem lediglich 10-20 cm was ebenfalls nicht auf eine intakte Moorfläche schließen lässt.</p> <p>Der Hinweis "Bodenschutz" (Ziffer 6.24) wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Hanges – mit Höhendifferenzen von bis zu 16 m. Bei der Bebauung sind deshalb massive Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang bei der Erschließung und Bebauung nötig, die zu erhöhtem Bodenaushub, Änderungen der Gestalt der Landschaft, ggf. geänderten Abflussverhältnissen führen können. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten und erhöhter Erosion kommen. Durch geeignete planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage der Zufahrten, Gebäude, Straßenplanungshöhe, Geländeangleichungen) bei der Bebauung und Erschließung sollte im Bereich der Hanglagen so erfolgen, dass möglichst wenig Eingriffe in den Hang nötig werden und Bodenaushub wenn möglich minimiert wird. Ein Massenausgleich des anfallenden Bodenmaterials im Baugebiet sollte angestrebt werden.</p> <p>Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022 - Bodenschutz, wird verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Lage des Vorhabens im Bereich eines Hanges mit Höhendifferenzen von bis zu 16 m und der deshalb notwendigen massiven Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang bei der Erschließung und Bebauung, die zu erhöhtem Bodenaushub, Änderungen der Gestalt der Landschaft und ggf. geänderten Abflussverhältnissen führen können sowie, dass es durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte zu Hanginstabilitäten und erhöhter Erosion kommen kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ebenso wird der Hinweis, dass durch geeignete planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage der Zufahrten, Gebäude, Straßenplanungshöhe, Geländeangleichungen) bei der Bebauung und Erschließung im Bereich der Hanglagen so erfolgen sollte, dass möglichst wenig Eingriffe in den Hang nötig werden und Bodenaushub, wenn möglich minimiert wird, sowie dass ein Massenausgleich des anfallenden Bodenmaterials im Baugebiet angestrebt werden sollte, zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022 - Bodenschutz sind bekannt und werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis "Bodenschutz" (Ziffer 6.24) wird entsprechend ergänzt. Das Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung werden auf Ebene der Baugenehmigung umgesetzt.</p>

<p>Schutzgut Boden</p> <p>Der Kompensationsbedarf von 134.887 Ökopunkten im Schutzgut Boden ist in Ordnung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass der Kompensationsbedarf von 134.887 Ökopunkten im "Schutzgut Boden" bestätigt wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>F. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Streuobstbestand § 33 a NatSchG / Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>a) Streuobstbestand, § 33 a NatSchG:</p> <p>Es wird auf unsere Stellungnahme vom 18.12.2023 zur zweiten frühzeitigen Beteiligung sowie die Absprachen mit dem Planungsbüro (Boda – Skubski vom 4. März 2024 – vgl. Anlage) verwiesen. Darin wurde die Notwendigkeit einer Umwandelungsgenehmigung dargestellt sowie deren Umfang und Inhalt erläutert. Sollte das Planungsbüro weiterhin zu dem Ergebnis kommen, dass es sich um keinen naturschutzrechtlich geschützten Streuobstbestand handelt, ist dies fachlich zu begründen und die gemessene Fläche in einer Karte darzustellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.12.2023 zur zweiten frühzeitigen Beteiligung sowie die durchgeführten Abstimmungen und der darin dargestellten Notwendigkeit einer Umwandelungsgenehmigung sowie deren Umfang und Inhalt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der betroffene Streuobstbestand im Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 980 m² (vgl. Abb.1) und ist somit gem. § 33a NatSchG auf Grund der unterschrittenen Mindestfläche von 1.500 m² nicht zu erhalten. Die Abgrenzung der acht vorhandenen Bäume erfolgt hierbei entlang des äußeren Randes der Baumkronen. Wie auf Abb.2 ersichtlich ist, beträgt der Abstand von der betrachteten Streuobstfläche zu den nächsten Obstbäumen an der Straße 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</p>

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. Aufgrund der oben stehenden Begründung sowie der Darstellung in den nachfolgenden Abbildungen kommt das Planungsbüro zu dem Ergebnis, 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.

Es erfolgt keine Planänderung.



Abb.1 Fläche Streuobstbestand (<1.500 m²)
Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW



Abb.2 Abstand Streuobstbestand zu Straßenbäumen (> 30 m)

Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

b) Artenschutz, § 44 BNatSchG

Es wird auf unsere o.g. Stellungnahme zur zweiten frühzeitigen Beteiligung sowie die o.g. Absprachen mit dem Planungsbüro (Boda – Skubski 4. März 2024) verwiesen. Darin wurde der weitere Kartierungsumfang abgestimmt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg wurden 2024 weitere Untersuchungen des lokalen Fledermausvorkommens, im Umfang von zwei Ausflugskontrollen (an möglichen Quartierbäumen im Plangebiet) und drei Detektorerfassungen (im gesamten Plangebiet und angrenzenden Bereichen), vorgenommen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgt eine Anpassung der Hinweise zum Artenschutz.

1.2 Biotop, § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum geforderten Pufferstreifen von mindestens 10 m ab dem vorhandenen Kronenbereich (von Gehölzen

<p>Anhand der aktuell vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, dass auf die bereits in unserer letzten Stellungnahme ausgeführten und hier nochmals genannten Punkte eingegangen wurde:</p> <p>Das Feldgehölz im Westen des Plangebiets „Gehölze im S von Schmitt“ besteht im fraglichen Bereich bestandsbildend aus hohen, großkronigen Laubbäumen, insbesondere naturschutzfachlich hochwertigen Eichen. Der von uns im Jahr 2017 geforderte Pufferstreifen von mindestens 10 m ist ab dem vorhandenen Kronenbereich (von Gehölzen überschrämter Bereich) vorzusehen und nicht wie im BPlan dargestellt ab der kartierten Biotopgrenze. Dieser 10m-Abstand stellt den absolut notwendigen Mindestabstand zum Biotop dar. Es wird allerdings empfohlen, den Pufferabstand soweit wie möglich zu vergrößern, zumal andernfalls, im Zuge von künftig eventuell erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen, eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops und / oder des Artenschutzes in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>überschrämter Bereich) zu dem Feldgehölz im Westen des Plangebiets "Gehölze im S von Schmitt" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planzeichnung wird dahingehend angepasst, dass der bereits planungsrechtlich festgesetzte Bereich "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" (Ziffer 2.13) auf Grundstück Nr. 1 hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes (10,0 m) zum Kronenbereich eingehalten wird. Entsprechend wird die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich ebenso zurückgesetzt.</p>
<p>Der Hinweis unter Ziff. 6.13, Seite 27 im Textteil, ist um folgende Punkte zu ergänzen:</p> <p>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,...). Beachtung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Ergänzung des Hinweises "Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts" (Ziff. 6.13) hinsichtlich des Biotopsschutzes sowie zu den Folgen im Zuge von gegebenenfalls notwendigen Fällungen und der vorherigen Antragsstellung beim Sachgebiet Naturschutz wird, wie auch die redaktionelle Ergänzung des § 30 BNatSchG zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis "Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts" (Ziff. 6.12) wird entsprechend ergänzt.</p>

<p>Zudem ist unter Ziff. 6.13 neben § 33 NatSchG BW auch § 30 BNatSchG aufzuführen.</p>	
<p>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, §§ 1a, 2 (4) BauGB</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen werden unter Ziffer 9.2.4.4 als „33.41“ mit 13 Ökopunkten bewertet. Es wird jedoch keine konkrete Bewirtschaftung festgesetzt. Um eine Aufwertung auf 13 Ökopunkte anrechnen zu können ist eine extensive Bewirtschaftung inklusive Einsaat genau zu definieren und verbindlich festzusetzen und zu begründen.</p> <p>Die interne Ausgleichsfläche soll in Richtung "33.34 Magerwiese" entwickelt werden. Auf Grund der vorhandenen Böden und der erhöhten Stickstofffracht aus der Luft kann dieses Ziel jedoch nicht erreicht werden. Die Fläche ist ebenfalls als "33.41" mit 13 Ökopunkten zu bewerten.</p> <p>In der E/A-Bilanzierung wurden die Retentionsflächen zusammen mit den restlichen öffentlichen Grünflächen mit 13 Wertpunkten bilanziert. Retentionsmulden sind technische Anlagen. Durch Wartungsarbeiten und Einträge von Nährstoffen sind die Flächen u.E. mit 10 Wertpunkten zu bilanzieren.</p> <p>Das errechnete Kompensationsdefizit ist gem. Ziff. 9.2.4.16 über eine festzulegende Ausgleichsmaßnahme oder über eine Ökokontomaßnahme auszugleichen. Dies muss im weiteren Verfahren konkretisiert und im Textteil unter Ziff. 3.1, Seite 18 nachvollziehbar dargestellt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ziffer 2.28) wird angepasst, sodass auf den für Ortsrandeingrünung, Streuobstwiese und Niederschlagswasserbeseitigung inklusive Retentionsbereich festgesetzten Grünflächen eine artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte [Biotopnummer 33.41] zu entwickeln ist.</p> <p>Auch werden für alle Grünflächen passende Pflegemaßnahmen empfohlen. Auf die planungsrechtliche Festsetzung von Pflegemaßnahmen zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese wird verzichtet, da Vorschriften für eine bestimmte Art der Bewirtschaftung nicht festgesetzt werden können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden. Der Begriff der Maßnahme knüpft zwar an den Maßnahmenbegriff im Naturschutzrecht an, ist inhaltlich aber enger an das Erfordernis einer städtebaulichen Begründung gebunden, d. h. die beabsichtigte Festsetzung von Maßnahmen muss bodenrechtlich relevant sein. Aus diesem Grund können nicht alle Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bzw. unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen nach Nr. 20 festgesetzt werden. Statt einer Festsetzung von Pflegemaßnahmen wird der angestrebte Zielzustand festgesetzt, der unter Berücksichtigung der empfohlenen Pflegemaßnahmen erreicht werden muss.</p> <p>Die interne Ausgleichsfläche zum "Schutz und Erhalt des Lebensraumes der Helm-Azurjungfer (Coenagrion mercuriale)" (ehemals Ziffer 2.28) wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aus der Planung gestrichen und die Fläche</p>

		<p>ebenfalls als "33.41" mit 13 Ökopunkten bewertet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als auch die Planzeichnung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Aussage, dass sich innerhalb der Retentionsflächen allenfalls eine schlechte Fettwiese entwickeln wird, kann fachlich nicht nachvollzogen werden und wird ausdrücklich nicht geteilt. Die Gemeinde stimmt zwar dahingehend zu, dass der sich einstellende Biototyp aus diversen Gründen nicht immer korrekt prognostizierbar ist, allerdings zeigt sich in der Praxis, dass sich im Bereich auch von technischen Rückhaltebecken im Laufe der Jahre teilweise ausgesprochen hochwertige Lebensräume etablieren können (bspw. feuchte Hochstauden, Schilfbestände etc.). Aus Sicht der Gemeinde sind demnach sogar höherwertige Biototypen als die angenommene Fettwiese mit 13 Ökopunkten pro m² erwartbar. Die Gemeinde hält daher an der gewählten Einstufung fest.</p> <p>Um der oben beschriebenen Handhabung von planungsrechtlichen Festsetzungen zu Pflege und Entwicklung gerecht zu werden wurde die planungsrechtliche Festsetzung "Förderung der Artenvielfalt im Retentionsbereich" (ehemals Ziffer 2.20) aus dem Bebauungsplan gestrichen und die essenziellen Inhalte dieser Festsetzung in die Hinweise unter der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" übernommen.</p> <p>Der errechnete Kompensationsbedarf wird zum Teil über eine Renaturierungsmaßnahme des unmittelbar neben dem Geltungsbereich verlaufenden "Schlösslegraben" und die hiermit erzeugten Ökopunkte sowie über Ökokontomaßnahmen im gleichen Naturraum erbracht. Dies wird an entsprechender Stelle im Textteil des Bebauungsplanes nachvollziehbar dargestellt.</p>
	2. Hinweise	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der zur Überprüfung der Unterlagen bei vollständigem Vorliegen wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Überprüfung des vorliegenden Festsetzungskatalogs incl. Hinweise kann erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen erfolgen.</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>G. Straßenrecht</p> <p>Text / Anmerkungen:</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ~ 240 m zur Kreisstraße 7989. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den bislang bereits bestehenden Zufahrtsbestand (Gemeindestraße) in der Baulast der Gemeinde Amtzell mit bestehendem Anschluss an die K 7989.</p> <p>Die straßenrechtlichen Belange des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße sind nicht betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass die straßenrechtlichen Belange des Straßenbaulastträgers nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>H. Verkehr</p> <p>1. Anregungen</p> <p>Garagen und seitlich geschlossene Carports sollten einen Mindestabstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorweisen, um eine ausreichende Ausfahr-sicht zu ermöglichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Einhaltung eines Mindestabstandes von Garagen und seitlich geschlossenen Carports von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren grundstücksfläche" (Ziffer 2.11) sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass ein Mindestabstand von 3,00 m von oberirdischen Garagen zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten ist.</p> <p>Um auch bei seitlich geschlossenen Carports eine ausreichende Ausfahr-sicht zu gewährleisten, wird in der o.g. planungsrechtlichen Festsetzung (Ziffer 2.11) ergänzt, dass auch bei seitlich geschlossenen Carports ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten ist.</p>

Bei den neu geplanten verkehrlichen Erschließungen des Gebietes sind die erforderlichen Sichtfelder nach RAST 06 (Richtlinie zur Anlegung von Straßen 06) dauerhaft zu gewährleisten und von allen ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Diese sollten im Planteil entsprechend dargestellt werden (nach den Regelungen der RAST 06, Ziffer 6.3.9.3).

An den Einmündungen zur Bergstraße sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 3/50 m eingezeichnet. Dies ist nicht ausreichend. Die Länge muss hier 3/70 m betragen. Innerhalb des Gebietes sollten an der untenstehenden Einmündung noch Sichtdreiecke von 3/30 m eingezeichnet und deren Freihaltung von Sichtbehinderungen festgesetzt werden.



Es wird empfohlen, dass mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden sollte. Dies sorgt dafür, dass die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer vollen Breite nutzbar


Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Festsetzung "Sichtflächen für den fließenden Verkehr" (Ziffer 2.14) wird innerhalb der Planzeichnung entlang der "Bergstraße" entsprechend angepasst. Aufgrund der Höchstgeschwindigkeit innerhalb der "Bergstraße" bis zum nördlichen Ende des Plangebietes von 30km/h sind lediglich Sichtdreiecke von 3/30m einzuhalten. Innerhalb des Gebietes handelt es sich um untergeordnete Verkehrswege zur Erschließung des Wohngebietes, an welchen gesonderte Sichtfelder nicht als erforderlich angesehen werden. Diese sind darüber hinaus so bemessen und in das städtebauliche Konzept integriert, dass eine geordnete und sichere Verkehrsführung gewährleistet ist.

Abwägung/Beschluss:

Die Empfehlung zur Einhaltung eines Abstandes von 0,50 m zwischen Einfriedungen und der öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen.

<p>bleibt. Außerdem hat dies auch Vorteile beim Winterdienst.</p>	<p>Diese Empfehlung ist bereits in der örtlichen Bauvorschrift "Einfriedungen in dem Baugebiet" (Ziffer 4.7) enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten max. 0,80 m betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstücks Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigter Wohnstraßen rechtzeitig erkannt werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregungen zur Höhe von Einfriedungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde wird nicht bei allen Grundstücksausfahrten Sichtdreiecke wie oben bereits erläutert aufnehmen, allerdings ist im Textteil unter "Einfriedungen in dem Baugebiet" (Ziffer 4.7) bereits festgesetzt, dass Einfriedungen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen und sämtliche Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, um 0,50 m zurückzusetzen sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zur besseren Anfahrbarkeit der Verkehrsteilnehmer sollte der untenstehende öffentliche Stellplatz in seiner Schräge geändert werden (siehe grüne Linie).</p> 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum öffentlichen Stellplatz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde stimmt zu, dass die Anfahrbarkeit des öffentlichen Stellplatzes verbessert werden sollte. Der Stellplatz wird entsprechend angepasst, um die Anfahrbarkeit bestmöglich zu gewährleisten.</p>
<p>Sofern der geplante Gehweg auch für Radfahrer freigegeben werden soll, muss dieser eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Als reiner Gehweg wären nach der RAST06 eine Breite von 1,80 m anzusetzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Mindestbreite eines Fuß- und Radweges sowie eines einzelnen Gehweges wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Bei der durch die Zimmermann Ingenieursgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RASt zu genügen.</p> <p>Da die Weiterführung der "Bergstraße" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Haberacker" zu dienen bestimmt ist, wird vorliegend die Weiterführung des bereits bestehenden Fußweges und Aufnahme dessen Breite als ausreichend erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Gemeinde dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Hinweise</p> <p>Erfahrungen zeigen, dass die meisten Haushalte mind. 2 Pkw besitzen, daher ist zu empfehlen, dass der Stellplatzschlüssel auf 2 je Wohneinheit angehoben wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde sieht den festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung weiterhin als ausreichend und bedarfsgerecht an. Ausreichende ÖPNV-Verbindungen, u.a. durch die Haltestelle "Amtzell-Wangener Straße" sind in unmittelbarer Nähe gegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die bestehenden ÖPNV-Verbindungen im Ort genutzt werden und daher keine 2 Stellplätze pro Haushalt anfallen.</p> <p>Anzumerken gilt darüber hinaus, dass in § 37 LBO geregelt ist, dass pro Wohnung nur ein Stellplatz nachgewiesen werden muss. An dem festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohnung wird daher festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

I. Brandschutz

Gerne nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahme vom 18.12.2023. Weitere Anforderungen bestehen nicht.

Stellungnahme vom 18.12.2023:

Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine brandschutztechnischen Belange gegen die Satzung.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Amtzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche brandschutzrechtliche Belange gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der

Abwägung/Beschluss:

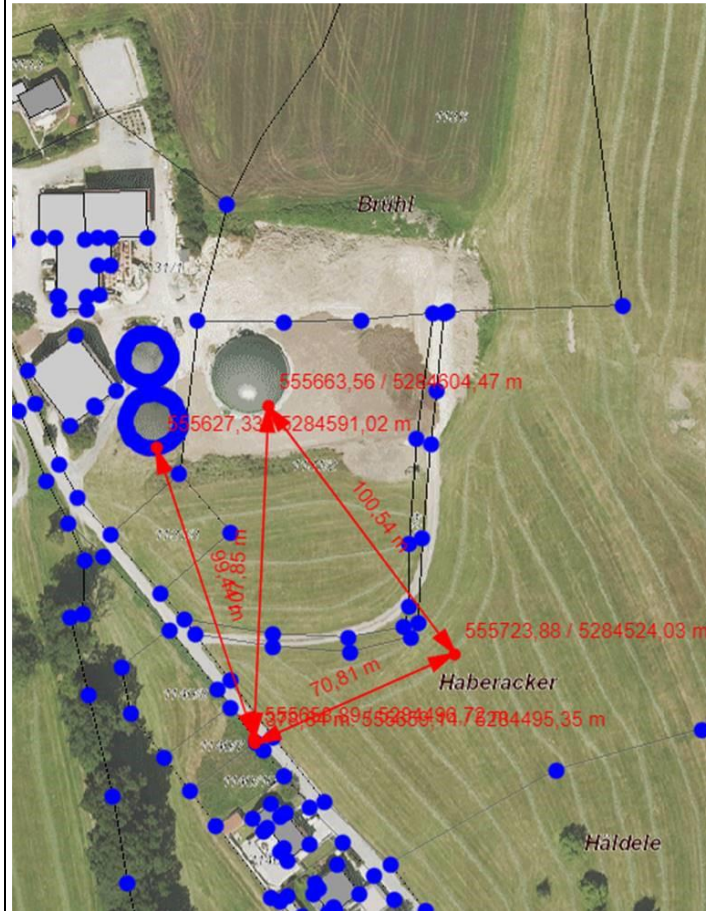
Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.12.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis zum "Brandschutz" (Ziffer 6.28) ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes vorhanden und wird um die ergänzenden Hinweise überarbeitet.

<p>den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht. Alternativ ist ein Sicherheitstreppe-raum entsprechend LBO bzw. LBOAVO zu schaffen.</p>	
<p>J. Gewerbeaufsicht</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Nördlich des Bebauungsplans auf Flst.Nr. 1131/1 befindet sich eine Biogasanlage. Die Planungen ergeben für die nahegelegene Biogasanlage evtl. Einschränkungen in Ihrer Weiterentwicklung. Bei der Biogasanlage handelt es sich um eine Anlage nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BlmSch-Anlage) Ziffer 1.15 Anhang 1 der 4. BlmSchV. Die Anlage ist nach Ziffer 8.6.3.2 genehmigt, wo die gleichen Bedingungen gelten.</p> <p>Die neue (seit 2017) Formulierung in der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) lautet: MINDESTABSTAND</p> <p>Bei Errichtung von Anlagen ist die Kenngröße der zu erwartenden Geruchszusatzbelastung nach Anhang 7 zu ermitteln. Die so ermittelte Geruchszusatzbelastung darf auf keiner Beurteilungsfläche in der nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung die gebietstypischen Geruchsimmissionswerte gemäß Tabelle 22 des Anhangs 7 überschreiten. Darüber hinaus ist bei der Ersterrichtung an einem Standort ein Abstand von mindestens 100 m zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung einzuhalten.</p> <p>Der Mindestabstand ist also neuer Stand der Technik unabhängig von der Geruchsbelastung.</p> <p>In der koordinierten Stellungnahme vom 18.12.2023 wurde nur das Geruchsgutachten bewertet, welches</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass die Planungen für die nahegelegenen Biogasanlage evtl. Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, werden zur Kenntnis genommen. Ebenso wird der Hinweis zur Formulierung innerhalb der TA-Luft zu Mindestabständen sowie die Empfehlung zur Streichung von Bauplätzen zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Biogasanlage wurden erst kürzlich Erweiterungsmaßnahmen (z.B. Neubau Gärrestlager) umgesetzt, welche im Geruchsgutachten entsprechend berücksichtigt wurden. Weitere Entwicklungen werden durch die Planung zwar in Ihren Emissionen begrenzt, sind aber weiterhin grundsätzlich mit entsprechenden Minderungsmaßnahmen möglich.</p> <p>Die angeführte Anforderung an den Mindestabstand wird im vorliegenden Fall als nicht zutreffend angesehen. Zum einen handelt es sich bei der Biogasanlage nicht um eine Ersterrichtung, sondern es wurden bereits Erweiterungen umgesetzt und entsprechend im Geruchsgutachten berücksichtigt. Zum anderen wurde ein detailliertes Geruchsgutachten erstellt welches zeigt, dass mit Annahmen für die Emissionen auf der sicheren Seite eine Einhaltung des für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % im Plangebiet erreicht wird.</p> <p>Bei Heranziehen des Mindestabstands ist festzustellen, dass die maßgeblich geruchsverursachenden Anlagenteile der Biogasanlage mehr als 100 m vom Plangebiet entfernt und dieser Abstand somit eingehalten wird.</p> <p>Von der vorgeschlagenen Streichung von Bauplätzen wird daher abgesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

keine Geruchsbelastung für die Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet feststellt.

Wir sprechen hier von Bauplatz Nr. 1 - Nr. 4, (6 Bauplätze) die im 100m Radius liegen:



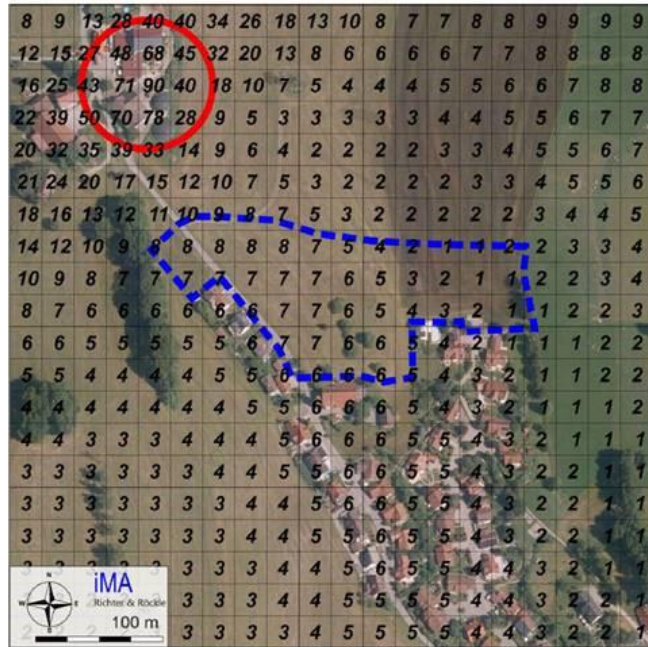
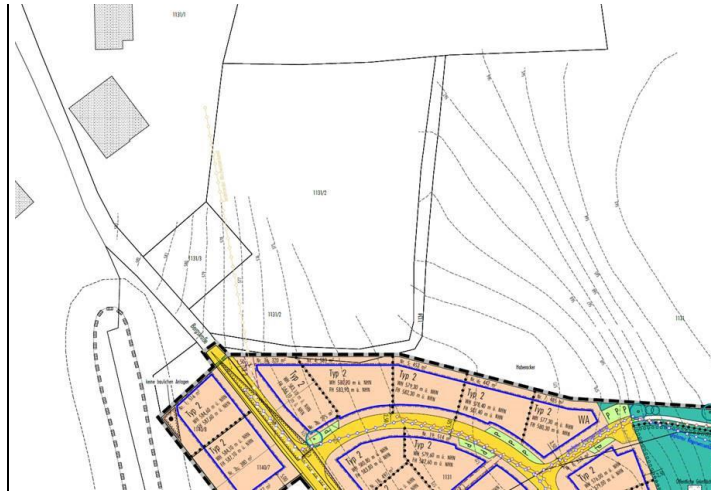


Abbildung 7-1: Belastungsrelevante Immissionskenngröße IGb, verursacht durch die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs, der Biogasanlage und der Hackschnitzelfeuerung. Das geplante Wohngebiet ist blau umrandet. Der landwirtschaftliche Betrieb inkl. Biogasanlage ist rot umkreist.



Die Vorgabe ist neu. Die eigentlich geruchsverursachenden Stellen, Fahrerloanlage, Vielfraß, BHKW sind >100m weg. So wird bei den Abstandsregelungen zu Rinderställen auf den Rand des Stallgebäudes abgezielt. Die abgedeckten Behälter verursachen eigentlich kaum wahrnehmbare Gerüche.



Abbildung A1-2: Lage der berücksichtigten Bauwerke (blau) und Emissionsquellen (rot).
Die Emissionsquellen der Rinderhaltung sind gelb dargestellt.

Eine Erweiterung der Anlage nach Norden ist zudem theoretisch denkbar.

2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

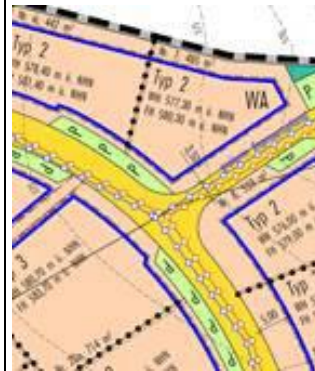
Der Gemeinde bleiben also 2 Wege:

- 100% rechtssicher, streichen der Bauplätze im 100m Radius um die Biogasanlage
- Begründung im Einzelfall, dass die zulässigen Geruchsstunden eingehalten werden und der 100 m Mindestabstand der TA Luft in diesem Falle auf Grund der

		<p>besonderen Anordnung der Biogasanlage und den Abständen zu den maßgeblich geruchsverursachenden Stellen >100m sind.</p> <p>Im Falle einer Klage, ist diese Variante jedoch nicht rechtssicher.</p>	
		<p>K. Altlasten</p> <p>1. Hinweise</p> <p>Im Auftrag der Gemeinde Amtzell hat das Büro fm geotechnik eine Baugrunduntersuchung mit abfallrechtlicher Vorbewertung durchgeführt. Dabei wurden aus 13 Schürfgruben im Geltungsbereich horizontweise Mischproben entnommen, nach BBodSchV und VwV Bodenverwertung analysiert und bewertet. In der Mischprobe 10 (Moränekies,- sand) aus den Schürfen 11, 12 und 13 liegt eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewertes für Nickel vor.</p> <p>Der empfohlenen Vorgehensweise des Gutachters, abzufahrendes Bodenmaterial vorab zu deklarieren, wird zugestimmt. Zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben, wird empfohlen, eine Fachbauleitung Altlasten zu beauftragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung bei welchen u.a. in der Mischprobe 10 (Moränekies,- sand) aus den Schürfen 11, 12 und 13 eine geringfügige Überschreitung des Vorsorgewertes für Nickel festgestellt wurde und dass auf Grund dessen der empfohlenen Vorgehensweise des Gutachters, abzufahrendes Bodenmaterial vorab zu deklarieren, zugestimmt wird und zudem zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben empfohlen wird, eine Fachbauleitung Altlasten zu beauftragen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Empfehlung zur Beauftragung einer Fachbauleitung Altlasten wurde unter dem Hinweis Bodenschutz (Ziffer 6.24) ergänzt.</p>
1.3.4	<p>Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr, Ravensburg</p> <p>Stellungnahme vom 11.03.2024:</p>	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht folgendes:</p> <p>Unter Ziffer 2.10 wurde der Mindestabstand von Garagen zum öffentlichen Straßenraum auf 3,00m festgesetzt. Dies sollte auch noch für seitlich geschlossene Carports gelten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung zur Einhaltung eines Mindestabstandes von Garagen und seitlich geschlossenen Carports von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren grundstücksfläche" (Ziffer 2.11) sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen auch außerhalb der überbau-</p>

	<p>baren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass ein Mindestabstand von 3,00 m von oberirdischen Garagen zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten ist.</p> <p>Um auch bei seitlich geschlossenen Carports eine ausreichende Ausfahrtsicht zu gewährleisten, wird in der o.g. planungsrechtlichen Festsetzung (Ziffer 2.11) ergänzt, dass auch bei seitlich geschlossenen Carports ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten ist.</p>
<p>Der Stellplatzschlüssel sollte auf 2 je Wohneinheit festgesetzt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde sieht den festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung weiterhin als ausreichend und bedarfsgerecht an. Ausreichende ÖPNV-Verbindungen, u.a. durch die Haltestelle "Amtzell-Wangener Straße" sind in unmittelbarer Nähe gegeben. Die Gemeinde geht davon aus, dass die bestehenden ÖPNV-Verbindungen im Ort genutzt werden und daher keine 2 Stellplätze pro Haushalt anfallen.</p> <p>Anzumerken gilt darüber hinaus, dass in § 37 LBO geregelt ist, dass pro Wohnung nur ein Stellplatz nachgewiesen werden muss. An dem festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohnung wird daher festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>An den Einmündungen zur Bergstraße sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 50m eingezeichnet. Dies ist nicht ausreichend. Die Länge muss hier 70m betragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Sichtfeldern an den Einmündungen zur "Bergstraße" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sichtfelder werden dahingehend angepasst, dass diese aufgrund der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eine Länge von 30 m aufweisen. Die planungsrechtliche Festsetzung (Ziffer 2.14) wird angepasst.</p>

Innerhalb des Gebietes sollten an der Einmündung noch Sichtdreiecke von 3m/30m eingezeichnet und deren Freihaltung von Sichtbehinderungen festgesetzt werden.



Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Festsetzung "Sichtflächen für den fließenden Verkehr" (Ziffer 2.14) wird innerhalb der Planzeichnung entlang der "Bergstraße" entsprechend angepasst. Aufgrund der Höchstgeschwindigkeit innerhalb der "Bergstraße" bis zum nördlichen Ende des Plangebietes von 30km/h sind lediglich Sichtdreiecke von 3/30m einzuhalten. Innerhalb des Gebietes handelt es sich um untergeordnete Verkehrswege zur Erschließung des Wohngebietes, an welchen gesonderte Sichtfelder nicht als erforderlich angesehen werden. Diese sind darüber hinaus so bemessen und in das städtebauliche Konzept integriert, dass eine geordnete und sichere Verkehrsführung gewährleistet ist.

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sollten in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Wohnstraße rechtzeitig erkannt werden können.

Abwägung/Beschluss:

Die Anregungen zur Höhe von Einfriedungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde wird nicht bei allen Grundstücksausfahrten Sichtdreiecke wie oben bereits erläutert aufnehmen, allerdings ist im Textteil unter "Einfriedungen in dem Baugebiet" (Ziffer 4.7) bereits festgesetzt, dass Einfriedungen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen und sämtliche Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, um 0,50 m zurückzusetzen sind.

Es erfolgt keine Planänderung.

Wenn der geplante Fußweg auch für Radfahrer gedacht sein sollte, dann muss dieser eine Mindestbreite von 2,50m haben. Als reiner Gehweg wären nach RAST06 1,80m anzusetzen.

Abwägung/Beschluss:

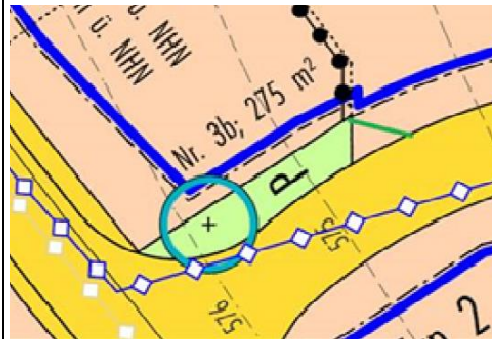
Die Stellungnahme zur Mindestbreite eines Fuß- und Radweges sowie eines einzelnen Gehweges wird zur Kenntnis genommen.

Bei der durch die Zimmermann Ingenieursgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RAST zu genügen.

Da die Weiterführung der "Bergstraße" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Haberacker" zu dienen bestimmt ist, wird vorliegend die Weiterführung des bereits bestehenden Fußweges und Aufnahme dessen Breite als ausreichend erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Gemeinde dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Es erfolgt keine Planänderung.

- Zur besseren Anfahrbarkeit müsste der öffentliche Stellplatz so geplant werden (skizzenhaft mit grüner Linie dargestellt):



Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum öffentlichen Stellplatz wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stimmt zu, dass die Anfahrbarkeit des öffentlichen Stellplatzes verbessert werden sollte. Der Stellplatz wird entsprechend angepasst, um die Anfahrbarkeit bestmöglich zu gewährleisten.

<p>1.3.5</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donau- eschingen</p> <p>Stellungnahme vom 25.03.2024:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p> <p>Hinweis:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände bestehen.</p> <p>Der Gemeinde ist bewusst, dass sich im Planbereich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Hinweise zu einer möglichen Ausbaumentscheidung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--------------	--	---	---

		Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de (Anlage 2)	
1.3.6	Netze BW GmbH, Stuttgart Stellungnahme vom 20.03.2024:	Die geplanten Neubauten können nach derzeitigen Erkenntnissen aus unserem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach derzeitigen Erkenntnissen, dass Neubaugebiet über das bestehende Niederspannungsnetz versorgt werden kann. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.7	Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch Stellungnahme vom 19.03.2024:	In einer früheren Stellungnahme haben wir bereits auf die Leitung hingewiesen, welche über den Bauplatz Nr. 25 führt. Diese werden wir umlegen über den Weg im Bereich der geplanten Tinyhäuser, sodass durch diese keine Einschränkungen für die Bauplätze zu erwarten ist. Diese Umverlegung habe ich im angehängten Plan einskizziert und wurde auch schon in Ihrer neuen Entwurfsplanung berücksichtigt. Nun möchte ich noch auf unsere bestehende Leitung im Bereich der Bergstraße hinweisen. Unsere Hauptversorgungsleitung führt im Bereich der geplanten Bauplätze Nr. 3a/b, sowie Nr. 14a/15-18 über die zu bebauenden Grundstücke und liegt dort neben der aktuellen Straße. Die Baufenster sollten von der bestehenden Leitung unberührt bleiben, jedoch ist ein entsprechendes Leitungsrecht auf den Grundstücken vorzusehen. Sollte die Bergstraße in diesem Bereich verbreitert werden, entfällt diese Einschränkung möglicherweise.	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zu den vorhandenen Wasserleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde begrüßt, dass die Leitung im Bereich der Tinyhäuser umgelegt wird. Wie in der Stellungnahme bereits dargestellt, ist die Umlegung der Leitung bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt worden. Die Leitung im Bereich der "Bergstraße" ist ebenfalls bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt und befindet sich außerhalb der Bauflächen, sodass die Leitung nicht tangiert wird. Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>Aktuell führt eine Hauptversorgungsleitung zur Erschließung der Hochzone von Amtzell quer durch den Ort. Wir würden hier gerne im Zuge der Bauarbeiten zum Baugebiet einen Ringschluss zur Erhöhung der Versorgungssicherheit vornehmen und hierzu entlang des geplanten Fußweges bei den öffentlichen Grünflächen eine weitere Hauptversorgungsleitung legen. Diese angedachte Leitung habe ich im angehängten Plan einskizziert.</p> <p>(Anlage 3)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Hauptversorgungsleitung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Zweckverband Haslach-Wasserversorgung wurden die aktuellen Unterlagen in die Planung eingearbeitet.</p>
--	--	---	--

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 mit der Entwurfsfassung vom 13.02.2024 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Vorschläge der Verwaltung

- 3.1 Von Seiten der Verwaltung der Gemeinde Amtzell liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden:

3.1.1	<p>Verwaltung Gemeinde Amtzell</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Grundstücke 21-25 (Tiny-Häuser) von ehemals 0,25 auf zukünftig 0,30 zu erhöhen. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen wird dies, um für die zukünftige Bauherrschaft eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der geplanten Gebäude zu wahren, für notwendig erachtet. Mit städtebaulichen Fehlentwicklungen auf Grundlage dieser Maßnahmen ist nicht zu rechnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dem Vorschlag wird entsprochen. Die Planung (Planzeichnung und Textteil) wird entsprechend abgeändert.</p>
-------	---	--	--

		<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (ehemals Ziffer 2.28) zu streichen. In den bestehenden Lebensraum der Helm-Azurjungfer erfolgt kein vorhabenbedingter Eingriff. Daher besteht keine Notwendigkeit zur Umsetzung einer Maßnahmenfläche für diese Art.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg, wird dem Vorschlag wird entsprochen. Die Planung (Planzeichnung und Textteil) wird entsprechend abgeändert.</p>
		<p>Es wird vorgeschlagen, die Erschließungskonzeption dahingehend anzupassen, dass die jeweiligen Lagen der Hauptwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowie die der Nahwärmeversorgungsleitung aktualisiert beziehungsweise neu verortet werden.</p> <p>Das Leitungsrecht 1 und das Leitungsrecht 3 innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden gestrichen. Da die Flächen sich in gemeindlichen Besitz befinden, ist eine Sicherung der Leitungen, durch entsprechende Leitungsrechte nicht notwendig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Dem Vorschlag wird entsprochen. Die Planung (Planzeichnung und Textteil) wird entsprechend abgeändert.</p>
		<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung "Baugrenze" (Ziffer 2.9) für die Grundstücke 8, 9, 10, 11, 12, 14a, 15, 20b innerhalb der Planzeichnung anzupassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Dem Vorschlag wird entsprochen. Die Planung (Planzeichnung) wird entsprechend abgeändert.</p>

4 Beschlüsse zum Verfahren

4.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.02.2024 zu eigen.

4.2 Der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell billigt den Entwurf zum Bebauungsplan "Haberacker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 07.10.2024 mit der Maßgabe, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ergänzt wird (Zuordnung der 258.560 Ökopunkte innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahme sowie der Ökokontomaßnahme). Dieser Entwurf erhält das Fassungsdatum vom 14.10.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Entwurf zum Bebauungsplan "Haberacker" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Amtzell, den

5 Anlagen

5.1 Merkblatt für Planungsträger zur Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 25.03.2024

5.2 Lageplan zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25.03.2024

5.3 Lagepläne zur Stellungnahme des Zweckverband Haslach-Wasserversorgung vom 19.03.2024

5.4 Potenzialanalyse in der Fassung vom 26.09.2024