

Gemeinde Amtzell
Bebauungsplan "Große Halde Korb I,
2. Änderung – Industriegebiet"

Entwurf
Fassung 02.12.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Redaktionelle Vorbemerkung 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Festsetzungen mit Zeichenerklärung 4
3	Hinweise und Zeichenerklärung 5
4	Satzung 6
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 8
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 15
7	Begründung – Sonstiges 20
8	Verfahrensvermerke 21

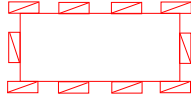
Der Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.12.2024 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 1. Änderung – Industriegebiet" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 03.04.2006; rechtsverbindlich seit 11.08.2006). Nunmehr anders lautende Inhalte innerhalb des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 02.12.2024 ersetzen die bisherigen und von der 1. Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Die ursprünglichen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2006 (rechtsverbindlich seit 11.08.2006) wie Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Zeichenerklärungen gelten weiter fort. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet".

2

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Festsetzungen mit Zeichenerklärung

2.1

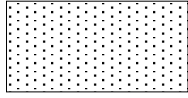


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 1. Änderung - Industriegebiet" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 03.04.2006, rechtsverbindlich seit 11.08.2006) werden durch diesen Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

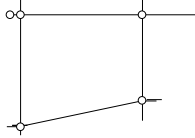
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

3.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

1120

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der
Planzeichnung)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell den Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.12.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.12.2024.

Dem Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" wird die jeweilige Begründung vom 02.12.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

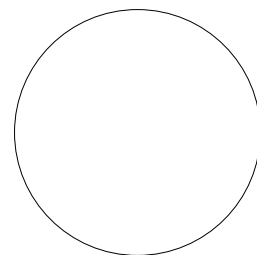
Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 1. Änderung – Industriegebiet" (Fassung vom 03.04.2006, rechtsverbindlich seit 11.08.2006) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte geändert.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" der Gemeinde Amtzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Amtzell, den

.....
(M. Oswald, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

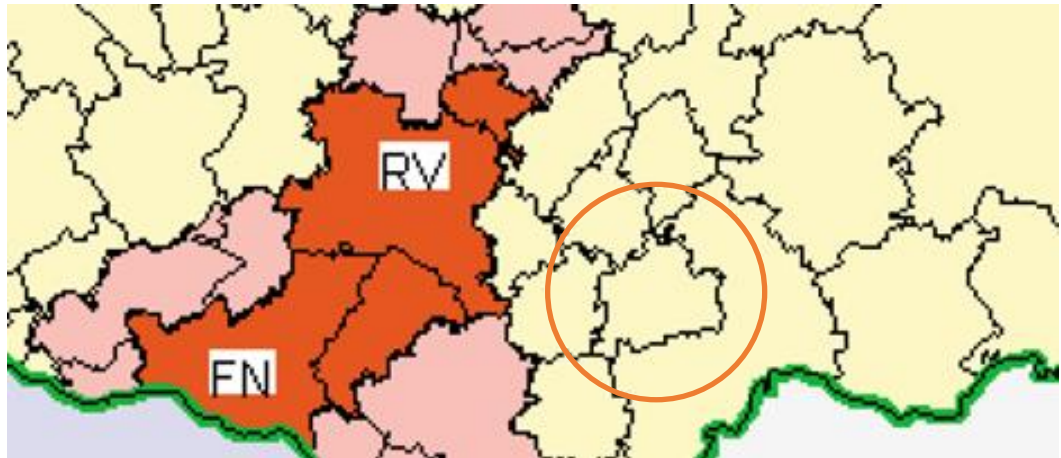
- 5.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich des Hauptortes "Amtzell".
- 5.1.1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" ist die Absicht der Erweiterung des Betriebs der bestehenden Bioabfallvergärungsanlage zur energetischen Verwertung von Bioabfällen. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang eine Biogaseinspeiseanlage zu errichten.
- 5.1.1.3 In der vorliegenden 2. Änderung wird das ursprüngliche Festsetzungskonzept nur in Teilbereichen verändert. Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 5.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 5.1.2.1 Der Änderungsbereich umfasst den nördlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 1. Änderung – Industriegebiet" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu.
- 5.1.2.2 Westlich und nördlich grenzt die Straße "Große Halde Korb" und östlich die Bundesstraße B 32 sowie die Abfahrt von dieser auf die o.g. Straße an die "Flächen für Natur und Landschaft" des Industriegebiets an. Südlich des Änderungsbereichs grenzt die Bestandsbebauung des Industriegebiets an. Von Westen bis Norden befindet sich jenseits der genannten Straße die Waldfläche "Grattenholz". Östlich der B 32 befindet sich ein Streifen mit Feldgehölzen sowie eine weitere Abfahrt von der Bundesstraße B 32 auf die Straße "Korb". Im Plangebiet selbst liegt aktuell nur die "Flächen für Natur und Landschaft" vor, welche aktuell eine Wiese darstellen. Gehölze sind nicht vorhanden.
- 5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 1120/2 (Teilfläche), Gemarkung Amtzell.

- 5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**
- 5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**
- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.
- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 5.2.1.3 Die Topografie fällt von Norden in Richtung Süden auf einer Länge von ca. 50 m flach bis zu einer Geländekante um ca. 2 Höhenmeter von ca. 583 m N.H.N. auf ca. 581 m N.H.N. ab. Ab der Geländekante folgt ein steiles Gefälle auf ca. 15 m Länge bis hinab zur Bestandsbebauung auf ca. 574 m N.H.N.
- 5.2.2 Erfordernis der Planung**
- 5.2.2.1 Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" dient der Erweiterung des Betriebs einer bestehenden Bioabfallvergärungsanlage. Konkret geplant ist die Errichtung einer Biogaseinspeiseanlage. Die Gemeinde befürwortet die Planung, da hierdurch die bereits überplanten Flächen noch effizienter genutzt werden können und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen wird. Der Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 1. Änderung - Industriegebiet" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ermöglicht jedoch die Umsetzung des Vorhabens nicht, sodass vorliegend eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 5.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl**
- 5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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



5.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel

sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

5.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

5.2.3.5 Die Gemeinde Amtzell verfügt als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Da die Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert wird, wird das sog. Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB weiterhin gewahrt.

- 5.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gewerbliche Bauflächen (G).



- 5.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 5.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Gewerbestandort zu stärken und Nachverdichtungspotentiale zu schaffen.

- 5.2.4.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 5.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

5.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

5.2.5.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Bundesstraße 32 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

5.2.6 Wasserwirtschaft

5.2.6.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

5.2.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalsystem der Kläranlage Pfliegelberg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

5.2.6.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer "Rohnebach" zugeleitet.

5.2.6.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

5.2.6.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches liegen jedoch nicht vor.

5.2.7 Geologie

5.2.7.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

5.2.7.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist überwiegend innerhalb des Gebietes vorgesehen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

5.2.7.3 Auf Grund bestehender Gefahren durch wild abfließendes Hangwasser sind entsprechende Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, die beachtet werden sollten.

5.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

5.3.1 Stand vor der Änderung

5.3.1.1 Vor der Änderung hat die "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" einen anderen Verlauf genommen und die "Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)" im Änderungsbereich war enger gefasst.

5.3.2 Inhalt der Änderung

5.3.2.1 Inhalt der Änderung ist die Vergrößerung der "Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)" in Richtung Norden sowie die Anpassung der "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im westlichen und nördlichen Änderungsbereichs.

6 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB
 - 6.1.1 Umweltprüfung
 - 6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).
 - 6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 6.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs.1 Satz2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.
- 6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
 - 6.2.1 Bestandsaufnahme
 - 6.2.1.1 Das Plangebiet liegt ungefähr 1,7 km nordwestlich des Hauptortes Amtzell, am nördlichen Rand des Industriegebietes "Große Halde, Korb I" und stellt eine eingezäunte Fläche für Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 1. Änderung - Industriegebiet" aus dem Jahre 2006 wurden hier diese Flächen für Natur und Landschaft und entsprechende Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I - Industriegebiet" befindet sich innerhalb dieser Flächen für Natur und Landschaft im zentralen und südwestlichen Bereich sowie bis zur nördlichen Grenze des Industriegebietes (siehe Planzeichnung).

Westlich und nördlich grenzt die Straße "Große Halde Korb" und östlich die Bundesstraße B 32 sowie die Abfahrt von dieser auf die o.g. Straße an die Flächen für Natur und Landschaft des Industriegebiets an. Südlich des Änderungsbereichs grenzt die Bestandsbebauung des Industriegebiets an. Von Westen bis Norden befindet sich jenseits der genannten Straße die Waldfläche "Grattenholz". Östlich der B 32 befindet sich ein Streifen mit Feldgehölzen sowie eine weitere Abfahrt von der Bundesstraße auf die Straße "Korb". Im Plangebiet selbst liegt aktuell nur die Flächen für Natur und Landschaft vor, welche eine Wiese darstellen. Gehölze sind nicht vorhanden.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden in Richtung Süden auf einer Länge von ca. 50 m mit geringem Gefälle um ungefähr 2 Höhenmeter von ca. 583 m

N.H.N. auf ca. 581 m N.H.N. ab. Unmittelbar südlich anschließend folgt eine künstliche Geländekante, welche durch Abgrabungen für das bestehende Industriegebiet entstanden ist. Ab hier folgt ein deutlich steileres Gefälle auf ca. 15 m Länge bis hinab zur Bestandsbebauung auf ca. 574 m N.H.N.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich derzeit um eine, sich am Rand des bestehenden Industriegebiets befindliche, eingezäunte Wiesenfläche. Gehölze oder Bäume sind nicht vorhanden. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist. Die überplante Fläche liegt nicht in einem Such- oder Kernraum des landesweit berechneten Biotopverbunds.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 45 m östlich ("Feldgehölze an der Bundesstraße B32 bei Korb", Nr. 182-244-368-470). Jenseits der o.g. umgebenden Straßen liegt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Im östlichen Bereich steht gemäß dem LGRB-Kartenvierer die Hasenweiler-Formation (qHW) und im westlichen Bereich die Illmensee-Formation (qLL) an. Aus dem anstehenden Diamiktit mit hohem Feinsedimentanteil und Kiesen der Riß- bis Würmeiszeit haben sich Parabraunerden hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Es besteht keine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Die Böden sind vollständig unversiegelt, jedoch durch geländemodellierende Maßnahmen im Zuge der Errichtung des Industriegebietes sowie durch die anschließende Pflege der Fläche durch die Befahrung mit Mähfahrzeugen, stark anthropogen überprägt. Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe dennoch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der nach Süden abfallenden Geländelage ist mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der

anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine, sich am Rand eines Industriegebietes befindliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Aufgrund der geringen Größe kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Sowohl das südlich angrenzende Industrie- und Gewerbegebiet sowie die umliegenden Verkehrswege können zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um eine, nördlich eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes angrenzende Wiesenfläche. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Süden auf. Im Nordosten führt ein Wanderweg am Gebiet vorbei, sodass der Fläche zwar eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt, jedoch ist das Landschaftsbild durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet bereits sehr stark vorbelastet. Zudem ist das Plangebiet von den angrenzenden Straßen her gut einsehbar, auf Grund der geringen Größe sowie der enormen Vorbelastung für das Ortsbild von geringer Bedeutung.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Wiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das eingezäunte Plangebiet am Rand eines Industrie- und Gewerbegebietes liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Bundesstraße B 32 welche zwischen dem Plangebiet und dem o.g. Biotop verläuft sind hier keine funktionalen Beziehungen anzunehmen, wodurch das Biotop von der Planung nicht betroffen ist. Das o.g. Landschaftsschutzgebiet liegt außerhalb des Plangebietes. Durch die Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches unmittelbar neben dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet ist durch die Planung nicht mit bedeutenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu rechnen. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches insgesamt gering.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken östlich des Änderungsbereiches eingeleitet und anschließend dem Rohnebach zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Kanalsystem der Kläranlage Pfügelberg zugeführt.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die umliegenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Bebauung findet in einem, von den umliegenden Straßen aus gut einsehbaren Bereich statt, grenzt jedoch unmittelbar an bestehende Bebauung an und verlagert damit den nördlichen Rand des Industriegebietes nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Da die bestehende Straße "Große Halde Korb" sowie die B 32 als bisherige Grenze des nördlichen Rands auch bei Umsetzung der Planung eingehalten wird, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

6.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

6.3.1.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Große Halde Korb I, 2. Änderung - Industriegebiet" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung wäre somit nicht erforderlich.

In der "Fachtechnischen Stellungnahme Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 1. Änderung - Industriegebiet" vom 25.01.2024 des freien Garten- und Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Rochus Hack werden die Auswirkung und Änderungen bezüglich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Erstellung einer Biogaseinspeiseanlage dargelegt. Als Ergebnis der Bilanzierung heißt es hier: "Als Ergebnis der Flächenbilanzierung ergeben sich keine Änderungen. Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens dargestellte Eingriff in Natur und Landschaft bleibt dadurch im Grundsatz gleich. Aufgrund des dargestellten Flächentausches haben sich die Flächenanteile der Gesamtflächen im Bebauungsplan nicht geändert. Die im Grünordnungsplan dargelegten Ziele und die entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung haben sich nicht geändert und bleiben nach wie vor gültig. Die hierin beschriebenen, verschiedenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für einen vollständigen Ausgleich weiterhin in vollem Umfang durchzuführen, soweit sie nicht bereits durchgeführt wurden. Naturschutzfachlich wünschenswert aus heutiger Sicht wäre eine sparsame Andeckung der Flächen mit Oberboden sowie die weitgehende Offenhaltung insbesondere auf südexponierten Böschungen, um über eine gelenkte Sukzession die Ansiedlung von Magerrasen oder gar Halbtrockenrasen zu ermöglichen. Dieser Biotoptyp mit seiner Flora und Fauna besitzt in der Umgebung einen gewissen Seltenheitswert."

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,10 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch

7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Ravensburg

7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia und Hofmann, Bad Wurzach

8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Amtzell, den

.....

(M. Oswald, Bürgermeisterin)

8.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Amtzell, den

.....

(M. Oswald, Bürgermeisterin)

8.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Große Halde Korb I, 2. Änderung – Industriegebiet" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amtzell, den

.....

(M. Oswald, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 02.12.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung F. Krug

Landschaftsplanung F. Rosa

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. F. Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.