

## Gemeinde Amtzell

### Bebauungsplan "Gewerbegebiet Veilchenmoos" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 08.09.2016, geändert am 17.11.2016

#### Ergebnisvermerk

Anlass: Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Datum: 07.09.2016

Ort: Landratsamt Ravensburg

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie weitere Beteiligte wurden mit Schreiben vom 05.08.2016 zu einem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeladen:

- Behörden
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, vertreten durch Fr. Geiger
  - Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht, vertreten durch Hrn. Schmid und Hrn. Hummel
  - Landratsamt Ravensburg, Straßenbauamt, vertreten durch Hrn. Kuhm
  - Landratsamt Ravensburg, Forstamt, vertreten durch Hrn. Pfeilsticker
  - Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde, vertreten durch Hrn. Rademacher
  - Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (Stellungnahme liegt vor)
  - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung (Stellungnahme liegt vor)
  - Regierungspräsidium Tübingen, Naturschutz und Landschaftspflege (Stellungnahme liegt vor)
  - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 - Straßenbetrieb u. Verkehrstechnik (Stellungnahme liegt vor)
  - Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 2 Bauen und Kreisdenkmalpflege (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 3 Naturschutz (Stellungnahme liegt vor)
  - Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme liegt vor)

- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (Stellungnahme liegt vor)
- Netze BW GmbH, Biberach (Stellungnahme liegt vor)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme liegt vor)
- Hochbau- und Stadtplanungsamt Wangen im Allgäu (Stellungnahme liegt vor)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (Stellungnahme liegt vor)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, SG 6 Gewerbeabwasser, Abfall u. Immissionsschutz (keine Stellungnahme)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)

Für die Gemeinde bzw. das Planungsbüro waren anwesend:

- Hr. Bürgermeister Moll, Gemeinde Amtzell
- Hr. Bauamtsleiter Halder, Gemeinde Amtzell
- Hr. Kübler, Vorhabenträger Fa. Kübler
- Hr. Sieber, Hr. Rehmann (Stadtplanung), Fr. Tatzel (Landschaftsplanung), Hr. Bittner (Immissionsschutz), Büro Sieber

## 1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Amtzell beabsichtigt für den Bereich nördlich der B 32, südlich der K 8047 im Ortsteil "Geiselharz" einen Bebauungsplan aufzustellen. Die zwischen zwei Straßen eingekesselte Fläche eignet sich gut für eine Gewerbliche Nutzung, als Erweiterung zu dem südlich bereits bestehenden Gewerbegebiet. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 213/2 soll vorrangig durch die Firma "Kübler Holz Wohnhäuser"

- genutzt werden, die bereits in "Geiselharz" ansässig ist und nach einer Erweiterungsfläche sucht. Die Flächen sind bereits in Besitz der Firma.
- 1.2 Westlich könnte die ebenfalls in Amtzell ansässige Firma "Rink" ihren bisher innerorts gelegenen Standort verlegen und erweitern.
  - 1.3 Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 223/9 könnte, sofern es überplant werden kann, der Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes dienen. Die Erschließung der Flächen soll durch eine neu zu schaffenden Zufahrt von der K 8047 erfolgen. Hier ist zu klären, unter welchen Bedingungen dies möglich ist.
  - 1.4 Die Bearbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt über die Gemeinde Amtzell, nicht über das Stadtplanungsamt Wangen.
2. Planungsrecht (Fr. Geiger)
    - 2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach Europarecht (EAG Bau). Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Parallelverfahren erfolgen.
    - 2.2 Mit dem Regierungspräsidium Tübingen ist abzuklären, ob für die Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP eine Flächenkompensation zu erbringen ist. Dieser Sachverhalt soll im Rahmen eines Termines weiter erörtert werden, da Seitens des Regierungspräsidiums kein Vertreter anwesend ist.
    - 2.3 Die Baugenehmigung des Bestandsgebäudes auf Flst. Nr. 213/2 ist zu überprüfen. Es handelt sich hierbei wahrscheinlich um ein Wohnhaus mit Stallgebäude und landw. Nebengebäuden. Diese Nutzungen sind in einem GE nicht zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat der Eigentümer auf seine Baugenehmigungen zu verzichten. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.
3. Straßenverkehr (Hr. Kuhm, Hr. Rademacher)
    - 3.1 Seitens des Straßenverkehrsamtes ist eine "Parallelstraße" wie in der städtebaulichen Entwurfsskizze dargestellt, nicht erwünscht. Dies bessere Alternativen sind dann zwei Zufahrten zur Kreisstraße. Diese hätten den Vorteil, dass die interne Erschließung ohne Parallelverbindung auskommt.
    - 3.2 Allgemein können zusätzliche Zufahrten nur in Ausnahmefällen genehmigt werden, hier liegt jedoch so ein Fall vor. Die genaue Ausgestaltung soll von einem Erschließungsplanungsbüro geplant werden. Anschließend wird ein Ortstermin mit der Straßenverkehrsbehörde angestrebt, bei dem die Gegebenheiten vor Ort abgeprüft werden.
    - 3.3 Ob eine Linksabbiegerspur erforderlich ist, muss noch geprüft werden. Hierzu benötigt das Straßenverkehrsamt eine Auflistung der Fahrbewegungen vom Vorhabenträger. Sollten sich diese in einem vorgegebenen Rahmen bewegen, ist die Linksabbiegerspur verzichtbar.

- 3.4 Derzeit befindet sich im Geltungsbereich ein Wohn- und Stallgebäude (Hsnr. 6). Der Vorhabenträger möchte dieses erhalten und umnutzen. Der Abstand Hauswand – Fahrbahnrand beträgt derzeit ca. 5,00m. Es wird vereinbart, dass die Baugrenze an dieser Stelle so festgesetzt wird, dass das Gebäude in das Baufenster mit aufgenommen wird. D.h. die Baugrenze wird allgemein einen Abstand von min. 15,00m zum Fahrbahnrand haben, an der Stelle des Bestandsgebäudes krägt diese jedoch aus und hat dann in diesem Abschnitt einen Abstand von ca. 5,00m. Dies ist möglich, weil an der Stelle für die Kreisstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h gilt, und dann die Bebauung in Ausnahmefällen bis auf 4,50m heranrücken kann.
4. Naturschutz (Fr. Südbeck-Arndt)
- 4.1 Im Rahmen des Termins wurde vereinbart, dass die Bilanzierung (insbesondere die Bewertung der jeweiligen Zielwerte und der verbleibende Ausgleichbedarf) zur vorgesehenen Verlegung der bestehenden Ausgleichsfläche im Plangebiet noch mit dem Umweltamt diskutiert werden. Bei einem anschließenden Telefonat mit dem Umweltamt (Fr. Südbeck-Arndt, 16.09.2016) wurde vereinbart, dass bei der bestehenden Ausgleichsfläche im Bestand vom Zielwert der ursprünglichen Bewertung ausgegangen werden muss.
- 4.2 Weiterhin wurde vereinbart, dass der Landschaftsplan, falls überhaupt erforderlich, erst dann geändert wird, wenn mehrere Flächen angepasst werden können. Sollten landschaftsplanerische Darstellungen überplant werden, wird dies im Umweltbericht begründet.
5. Forst (Hr. Pfeilsticker)
- 5.1 Seitens des Forstamtes wurde darauf hingewiesen, dass zum bestehenden Wald im Westen ein Abstand von 30 m zwischen Wald und Baugrenzen einzuhalten ist.
- 5.2 Zudem wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Waldabstandes ein Gefahrenbereich besteht und in diesem Bereich ggf. auf Stellplätze verzichtet werden sollte. Zudem sollte die Fläche möglichst freigehalten werden und nach Möglichkeit nicht in Privateigentum übergehen. Die Bewirtschaftung des Waldes soll weiterhin möglich sein.
6. Immissionsschutz (Hr. Hummel, Hr. Schmid)
- 6.1 Auf das Plangebiet wirkt der Straßen-Verkehrslärm der östlichen Kreis-Straße K 8047 und der westlichen Bundes-Straße B 32 ein. Die Verkehrslärm-Immissionen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Falls erforderlich sind Konfliktlösungsmaßnahmen vorzuschlagen, die eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Plangebiet gewährleisten.

- 6.2 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen von den Betrieben im südlich der Bundes-Straße gelegenen Gewerbegebiet ein. Auf Grund der Entfernung und dem zwischengelagerten Schallschutz-Wall (im südlichen Bereich des Plangebietes) ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet zu rechnen.
- 6.3 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die bestehende oder planungsrechtlich zulässige schützenswerte Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchzuführen.

Als gewerbliche Vorbelastung sind die Gewerbelärm-Immissionen durch die südlich der Bundes-Straße gelegenen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Aufgrund der Distanz von mindestens 200 m ist davon auszugehen, dass auf eine detaillierte Berücksichtigung der Vorbelastung verzichtet werden kann. Die Vorbelastung kann nach Prüfung der Genehmigungsunterlagen mit einem pauschalen Ansatz (flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum) ermittelt werden.

Die maßgeblichen Einwirkorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 213/1, 213/5 und 213/7. Der Schutzanspruch der Einwirkorte (Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet) ist noch mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Weiterhin befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Wohngebiet, deren Wohnbebauung ebenfalls als Einwirkorte betrachtet werden müssen. Hierfür muss die Gebietseinstufung ebenfalls in Abstimmung mit der zuständigen Behörde geklärt werden, da für dieses Wohngebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

## 7. Landesplanung (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 30.08.2016)

- 7.1 *"Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.*

*1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

*Keine*

*2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes*

*Keine*

*3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik*

*Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus glazialen Sedimenten (Tettang-Subformation, Hasenweiler-Schotter). Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine der Oberen Süßwassermolasse an.*

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

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.*

#### *Boden*

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.*

#### *Mineralische Rohstoffe*

*Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

#### *Grundwasser*

*Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

#### *Bergbau*

*Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.*

#### *Geotopschutz*

*Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.*

#### *Allgemeine Hinweise*

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

*Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://grb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann."*

8. Landesplanung (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.09.2016 und 22.09.2016)

## 8.1 *I. Raumordnung*

*Die Gemeinde Amtzell beabsichtigt, im Bereich nördlich der B32 und südlich der K8047 im Ortsteil „Geiselharz“ ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um den Firmen „Kübler Holz Wohnhäuser“ und „Ring“ eine Erweiterung zu ermöglichen.*

*Ortsansässigen Betrieben kann grundsätzlich eine Erweiterung am Standort ermöglicht werden, ohne sie auf das IKOWA zu verweisen.*

*Ein individueller Erweiterungsbedarf der Firmen Kübler und Ring vor Ort ist somit anzuerkennen.*

*Seitens der höheren Raumordnungsbehörde bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich der Lage der vorgesehenen Erweiterungsfläche. Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes in dem Bereich zwischen Kreisstraße und Bundesstraße würde gegen das Zersiedelungsverbot des Landesentwicklungsplans 2002 (PS 3.1.9) verstoßen, da die Fläche nicht an vorhandene Siedlungsstrukturen andockt, sondern ein völlig neues „Baufenster“ eröffnen würde.*

*Es wird um Erläuterung gebeten, warum zur Erweiterung der Firma Ring nicht die unmittelbar angrenzende Fläche westlich des Firmengeländes genutzt wird, zumal diese Fläche nach den hier vorliegenden GIS-Daten im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.*

*Bezüglich der Firma Kübler fällt auf, dass keine Erweiterung in die vorhandenen Freiflächen des Betriebsgeländes erfolgt; auch hier wird um Erläuterung gebeten.*

*Bei der Neuausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ist nach Auffassung des Regierungspräsidiums im Hinblick auf die Flächenbilanz des FNP eine Flächenkompensation zu erbringen und gegebenenfalls Gewerbefläche in entsprechendem Umfang an einer anderen Stelle im FNP zu streichen.*

*Das Regierungspräsidium weist ausdrücklich darauf hin, dass es bei einer Streichung von Gewerbebaufläche aus dem FNP nicht nur um einen verbalen Akt in der Begründung des Bebauungsplans handeln kann, sondern der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss. Dabei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ein Stand des FNP erreicht sein muss, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).*

## *II. Straßenwesen*

### *1 Stellungnahme zum Flst.-Nr. 213/2*

*Im vorläufigen Vorschlag zur Anordnung der Betriebe und der Zufahrt ist entlang der Bundesstraße ein 20 m breiter nicht überbaubarer Grundstücksstreifen dargestellt (Anbauverbot). Dieser nicht überbaubare Grundstücksstreifen ist bei der weiteren Planung von jeglicher Bebauung, auch sonstige Nebenanlagen wie Stellplätze, Fahrwege, Lagerflächen, etc. freizuhalten und in den zeichnerischen Teil und die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.*

*Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.*

*Zudem ist in den Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch das Verbot der Aufstellung und Anbringung von Anlagen der Außenwerbung entlang der B 32 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksstreifen aufzunehmen.*

*Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.*

*Außerdem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 32 und den künftigen Gebäuden nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf. Ebenso sind Laufflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.*

*Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen.*

*Die geplante Erschließung der Gebäude zur K 8047 ist mit dem Straßenamt des Landkreises Ravensburg abzustimmen.*

*Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der B 32 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der 32 durch das entsprechende Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) darzustellen. Die Darstellung muss auch das isolierte Grundstück Flst.-Nr. 83/3 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfassen.*

*Hinweise: Entwässerung*

*Der B 32 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.*

*Auf die RAS-Ew Ausgabe 1987 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.*

*Lärmschutz*

*Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der B 32, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Bundesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.*

*Ver- und Entsorgungsleitungen*

*Im Bereich des Straßenkörpers der B 32 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Bundesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Ravensburg vorgenommen werden.*

*Überarbeitung des Bebauungsplanes*

*Die Gemeinde Amtzell wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme aufzustellen und ihn danach nochmals zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.*

*Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.*

*2 Stellungnahme zum Flst.-Nr. 223/9*

*Zur Verlegung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 223/9 kann von der Straßenbauverwaltung im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.*

*Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr hat die Verfügbarkeit geprüft und das Ergebnis an die Planfeststellungsbehörde weitergeleitet.*

*Die Planfeststellungsbehörde entscheidet über die Änderung des Planfeststellungsbeschlusses, welche für den „Flächentausch“ der Ausgleichsfläche der B 32 erforderlich ist.*

*Diese Entscheidung bitten wir abzuwarten.*

*III. Naturschutz*

*Hinsichtlich der geplanten Verlegung der Ausgleichsfläche Flurstück 223 / 9; Gemarkung Amtzell, ist von Seiten der Naturschutzverwaltung festzuhalten, dass es sich dabei bereits um eine bestehende Ausgleichsmaßnahme handelt und diese grundsätzlich zunächst dem Zweck des Ausgleichs dient. Die Bilanz der Ökopunkte nach ÖkokontoVO im Kurzgutachten legt dar, dass die geplante Verlegung der Ausgleichsfläche und der geplanten Maßnahmen nicht in vollem Umfang geeignet ist, naturschutzfachliche Defizite zu kompensieren.*

*Eine Bewertung der lokalen naturschutzfachlichen Ziele und eine abschließende Bewertung der Ökokontobewertung obliegen der UNB.*

*IV. Forst*

*Die höhere Forstbehörde hat die Unterlagen geprüft und nimmt wie folgt Stellung:*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Unter der Annahme, dass festzusetzende Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes*

*festgelegt werden, werden forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht direkt berührt.*

*Das mit Wald bestockte Flurstück 213/1 (Staatwald) grenzt westlich unmittelbar an den Geltungsbereich an, insofern sind forstliche Belange indirekt betroffen. Auf den gesetzlich einzuhaltenden Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung von 30 m zwischen Wald und Gebäuden wird ausdrücklich hingewiesen; um entsprechende Berücksichtigung wird gebeten. Hierdurch sollen zum einen Gefährdungssituationen und zum anderen Bewirtschaftungsschwernisse des angrenzenden Waldbesitzes vermieden werden. Wir regen an, die Waldabstandsfläche innerhalb des Geltungsbereichs als Grünfläche festzusetzen."*

9. Regionalplanung (Stellungnahme des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben vom 23.08.2016)

9.1 *"Vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Velchenmoos" sowie von der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.*

*Nach dem rechtskräftigen FNP sind Flächenreserven für das Gewerbe vorhanden und gleichzeitig beteiligt sich die Gemeinde Amtzell an „IKOWA", so dass zu prüfen ist, inwieweit weitere Flächenbedarfe begründet werden können.*

*Im Rahmen von „IKOWA" sollten das geplante Gewerbegebiet „Große Halde Korb" mit 7,12 ha im Rahmen der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus der Planung herausgenommen werden (2012). Diese Änderung des FNPs ist nach Kenntnis des Regionalverbandes noch nicht rechtskräftig. Nach der Zusammenstellung der vorhandenen Flächenreserven im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes für die „IKOWA"-Gemeinden (Büro Stadt-Land-Plan in Zusammenarbeit mit Dipl. Ing. Architekt Georg Zimmer - Stand 11.07.2012) verfügt die Gemeinde Amtzell über 36,2 ha Gewerbeflächen, von denen 15,43 ha unbebaut sind. Von diesen 15,43 ha entfallen im Rahmen der 3. Änderung der 1. Fortschreibung des FNPs 7,2 ha für den Ausgleich für „IKOWA" und weitere 8,3 ha sind reserviert oder nicht verfügbar. Somit ergeben sich für die Gemeinde Amtzell keine weiteren Entwicklungspotenziale nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Inwieweit „IKOWA" zeitnah für eine Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung stehen wird, ist aufgrund anstehender Rechtsverfahren offen.*

*Im rechtskräftigen FNP 2005 ist in Schattbuch eine Entwicklungsfläche mit 7,5 ha eingetragen, die aber nicht an der Verbindlichkeit des FNPs teilgenommen hat und bisher nicht weiterentwickelt wurde.*

*Sofern diese Angaben noch dem aktuellen Stand entsprechen, bringt der Regionalverband zum oben angeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor."*

10. Oberflächengewässer (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zum **Bebauungsplan** vom 05.09.2016)

10.1 *"B. Stellungnahme Bau- und Umweltamt - Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz*

*1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung*

*Oberirdische Gewässerläufe / Gewässerrandstreifen*

*Im Plangebiet befindet sich zwischen Flst.Nr. 223/9 und 213/2 ein kleiner Bachlauf; ein Gewässer von nicht wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Der Wassergraben weist einen beidseitig sehr gut ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzsaum aus.*

*Der Entwässerungsgraben entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze von Flst.Nr. 213/2 war zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebung trockengefallen.*

*Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) grundsätzlich 10 m im Außenbereich und mindestens 5 m im Innenbereich.*

*Beidseitig des Gewässers zwischen Flst. Nr. 223/9 und 213/2 ist gemäß § 9 Abs.6 BauGB ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m (Innenbereich) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als Gewässerrandstreifen nach WG zu kennzeichnen.*

*Die Nutzungseinschränken der Geh- und Verbote im Gewässerrandstreifen sind nach § 38 Abs.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m § 29 Abs.2 und 3 WG geregelt.*

*Der Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören u.a. auch Garagen, Parkplätze Erdauffüllungen und Verkehrsflächen.*

*Da es sich bezüglich der gesetzlichen Verbote im Gewässerrandstreifen wesentliche Nutzungseinschränkungen gibt wäre es sinnvoll, wenn die Gemeinde den Gewässerrandstreifen behält bzw. aus Bauflächen herausnimmt. Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche auszuweisen.*

*Die Unterlagen zum Bauungsplan müssen die Gewässersituation im Plangebiet beinhalten. Ferner ist die schadlose Ableitung auch im Hinblick auf die zukünftige Niederschlagswasserbeseitigung hierbei näher darzulegen.*

*Oberflächenwasserabfluss:*

*Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.*

*Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs.2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das zusätzlich beaufschlagte Gewässer durch bebauten Gebiet fließt.*

*2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

*Sofern Überfahrten über den Bachlauf notwendig werden bedarf dies der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 28 WG."*

11. Bodenschutz (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zum **Bebauungsplan** vom 05.09.2016)

11.1 *"C. Stellungnahme Bau- und Umweltamt - Sachgebiet Altlasten, Bodenschutz - SB Bodenschutz*

*1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung*

*§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.*

*2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

*Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:*

*Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.*

*Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i.V. mit § 15 BNatSchG.*

*Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.*

*Die Inhalte eines Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.*

*Inhalt des Bodenmanagementkonzepts u. a:*

- *Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens*
- *Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)*
- *Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens*
- *direkte Verwendung im Baugebiet,*
- *außerhalb des Baugebietes*
- *Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung*
- *bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731*
- *Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen*
- *Ausweisung von Lagerflächen*
- *Ausweisung von Zuwegungen*
- *Ausweisung von Tabuflächen (z.B. spätere Gartenflächen, Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung)*
- *Geeignete Witterung und Bedingungen für Umlagerungseignung des Bodens (siehe DIN 19731)*

*Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen*

*Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ ist hinzuweisen.*

*<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>*

12. Abwasser (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zum **Bebauungsplan** vom 05.09.2016)
- 12.1 *„D. Stellungnahme Bau- und Umweltamt - Sachgebiet Abwasser, Grundwasser, Abbauvorhaben - SB Abwasser*
  1. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.*
    - 1.1 *Art der Vorgabe*

*Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.*

*Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.*

*Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.*

*Versickerung:*

*Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.*

*Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Es muss überprüft werden ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist.*

*Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf in der Regel der wasserrechtlichen Erlaubnis, dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Hiervon kann u.a. abgewichen werden wenn Dachflächen kleiner als 500 m<sup>2</sup> sind und aus dem Betrieb keine Schadstoffe emittiert werden.*

*Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.*

*Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z. B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.*

*Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.*

*Einleitung in einen Vorfluter:*

*Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden.*

*Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz  $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ rr}^2$  Ared ermittelt werden.*

*Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser - auch von privaten Flächen - beseitigt wird.*

*Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.*

*Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.*

*Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.*

*Sickerschächte sind unzulässig.*

## *1.2 Rechtsgrundlage*

*§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG Niederschlagswasser VO*

*§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB § 74 LBO § 55 WHG*

## *1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

*5*

*Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.*

*2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

*Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:*

*Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.*

*Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile."*

13. Grundwasser (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zum **Bebauungsplan** vom 05.09.2016)

13.1 *"E. Stellungnahme Bau- und Umweltamt - Sachgebiet Abwasser, Grundwasser, Abbauvorhaben - SB Grundwasser*

*1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

*Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen."*

14. Brandschutz (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zum **Bebauungsplan** vom 05.09.2016)

14.1 *"F. Stellungnahme Rechts- und Ordnungsamt, Kreisbrandmeister*

*Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.*

*Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:*

*1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), 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 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.*

*Allgemeiner Hinweis:*

*Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften."*

15. Bauen und Kreisdenkmalpflege (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg **zum Bebauungsplan** vom 05.09.2016)

15.1 "G. Stellungnahme Bau- und Umweltamt, Sachgebiet Bauen und Kreisdenkmalpflege

*Örtliche Situation/Umgebung*

*Lage*

*Die betreffenden Flächen des geplanten Geltungsbereichs liegen zwischen alter (der heutigen K8047) und neuer B32 im Gewann „Velchen“ sowie „Ziel“. Südlich der angrenzenden B32 liegen die Gewerbegebiete „Geiselharz“ und „Schauwies“, teilweise bereits auf Wangener Gemarkung. Sie grenzen sich in einer annähernd geraden Linie mit einem klaren und deutlichen Abstand von zum Fahrbahnrand der B32 hin ab. Nur punktuell kommt diese der Straße bis auf rd. 25 m nahe, hält jedoch sonst als Tangente an zum Außenradius der Bundesstraße einen deutlich weiteren Abstand. Gemäß Bauleitplanung ist deren Eingrünung wesentlicher Bestandteil des gültigen Planungsrechts.*

*Auch im weiteren Verlauf der Bundesstraße halten größere Baulichkeiten gewerblicher Anlagen einen merklichen Abstand zu ihr. Lediglich ältere, lange bestehende Einzelgebäude kleinerer städtebaulicher Körnung kommen der ehemaligen Reichsstraße vereinzelt näher. Durch diesen Abstand präsentiert sich Amtzell auch heute noch dem vorbeifahrenden Fahrzeuglenker als weiterhin ländlich geprägte Gemeinde in einer grünen und landschaftlich bevorzugten Lage als Tor zum Allgäu.*

*Mit Schaffung der Ortsumfahrung und der späteren Realisierung des Straßentrogs im Bereich des Weilers Geiselharz wurde auf eine direkte Zu-/Ausfahrt nach Norden hin verzichtet. Der Verkehr fädelt somit mit Abbiegespuren bislang ausschließlich nach Süden hin aus. Verkehr Richtung Ortsmitte fährt durch den Weiler Geiselharz und quert über den Trog.*

*Nordwestlich an den geplanten Geltungsbereich grenzt das Waldgebiet „Hinterholz“ sowie die gleichnamige Siedlung mit einer recht kleinteiligen Bebauung.*

*Nördlich grenzt an den geplanten Geltungsbereich und die K8047 das LSG Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt.*

#### *Mögliche Planungsziele*

*Die ländliche Prägung der Gemeinde Amtzell in der landschaftlich sehr reizvollen Ferienregion Waldburg mit der sie umgebenden eiszeitlich geprägten Hügellandschaft stellt einen wichtigen Standortfaktor für die Gemeinde dar. Dass diese herausragende Qualität selbst von der überregionalen Verbindungsstraße der B32 aus wahrgenommen („erfahren“) wird, ist vor allem einem hinreichenden Abstand größerer Baulichkeiten zur B32 hin zu verdanken. Eine ausreichende Begrünung am Straßenrand bzw. den Böschungen der B32 trägt weiter dazu bei, die ländliche Prägung der Gemeinde auch im Vorbeifahren zu halten. Es wird daher angeregt, als Planungsziel den Erhalt des Qualität-vollen ländlichen Eindrucks durch*

*- hinreichenden Abstand von Gewerbebauten zur Bundesstraße,*

*(gerade in deren Innenkurve über das Mindestmaß des Anbauverbots hinausgehend)*

*- starke Begrünung möglicher Bebauung zum Fahrbahnrand der Straßen hin*

*planerisch zu berücksichtigen.*

*Soweit dies funktional möglich ist, sollten die optisch wirksamen Gebäudegrößen begrenzt bleiben. Dies kann beispielsweise durch baulich sichtbare Zäsuren zwischen Produktion und Lager als auch zwischen Produktion und Büro erfolgen.*

*Es wird empfohlen, die kleinteiligere „Bebauung“ mit Musterhäusern (auch im Sinne des Gewerbetreibenden) werbewirksam zur Straße hin ausgerichtet zu platzieren. Deren Sichtbarkeit sollte auch nach möglicher Realisierung eines zweiten Bauabschnitts noch gesichert sein. Eventuell können diese Musterhäuser die bestehende kleinteiligere Bebauung (Gebäude 2 und 4 auf Flurstück 213/4 und /7) ergänzen und auch zur Siedlung „Hinterholz“ einen Maßstabsbezug sicherstellen. (Eine nach Süden hin offene*

*Stellung der Musterhäuser liebe diese im Hinblick auf deren Vermarktung voraussichtlich auch attraktiver erscheinen.)*

*Eine klare und damit kundenfreundliche Erschließung der von Publikumsverkehr betroffenen Bereiche wird anempfohlen. Ferner sollten klare Regelungen zur Limitierung von Werbeanlagen mit der Bauleitplanung getroffen werden.*

*Eine Fortführung der straßenbegleitenden Begrünung wie an den aktiven Lärmschutzmaßnahmen westlich des geplanten Geltungsbereichs bestehend, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen. Es wird daher empfohlen, auch Flurstück 83/3 in den geplanten Geltungsbereich mit einzubeziehen.*

*Unabhängig von konkreten Planungsabsichten wird empfohlen, dass die spätere Möglichkeit einer kreuzungsfreien Ausfahrt von der B32 nach Norden hin in der Planung Berücksichtigung finden."*

16. Naturschutz (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zum **Bebauungsplan** vom 05.09.2016)
- 16.1 *"Auf die Stellungnahme zur „Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Velchenmoos“ unter BLP/2366/16/401-621.31-fB wird verwiesen.“*[Anm. siehe weiter unten]

17. Bodenschutz (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg zur **Flächennutzungsplan-Änderung** vom 05.09.2016)

- 17.1 *"B. Stellungnahme Bau- und Umweltamt, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten - SB Bodenschutz*

*1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung*

*§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.*

*Nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Flächennutzungsplanung ist nur dann ausreichend möglich, Ravensburg wenn Art, Qualität, Funktionen und flächige Verteilung der Böden im Planungsgebiet, insbesondere der ausgewiesenen Flächen, bekannt sind.*

*Landratsamt*

*Postfach 1940 88189 Ravensburg Tel.: 0751/85-0 Fax: 0751/85-1905*

*Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollte erst eine Nachverdichtung in den rechtskräftigen FNPs geprüft werden und Baulücken geschlossen werden. Im bestehenden FNP sind einige Flächen nicht bebaut. Vor einer Änderung des FNPs ist der Flächenbedarf nachzuweisen. Für eine Abwägung sind alternative Standorte vorzuschlagen bzw. zu prüfen. Eine ordnungsgemäße, sachgerechte Abwägung und die*

*erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes setzt hinreichende Kenntnis über den Bestand an natürlichen Bodenfunktionen, der Bodenarten, der Bodenzahlen, der Nutzung und Topographie und die Auswirkungen der Maßnahme auf die betroffenen Böden voraus.*

*Im FNP-Änderungsverfahren sind die Belange des Bodens der geplanten Bauflächen und von Alternativflächen darzustellen und gegeneinander abzuwägen."*

18. Abwasser (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg **zur Flächennutzungsplan-Änderung** vom 05.09.2016)
- 18.1 *"C. Stellungnahme Bau- und Umweltamt, Sachgebiet Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben - SB Abwasser*
- 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.*
- Rechtsgrundlage*
- § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG*
- Niederschlagswasser VO*
- § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB § 74 LBO § 55 WHG*
- 2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*
- Hinweise*
- Für den späteren Bebauungsplan muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich sind diese frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen"*

19. Naturschutz (schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg **zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplan-Änderung** vom 05.09.2016)
- 19.1 *"D. Stellungnahme Bau- und Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz*
- Allgemeine Einschätzung des Vorhabens:*
- Das Plangebiet befindet sich zwischen der B32 und der K8047 und ist daher durch Lärm und Zerschneidung (Straßen, Gewerbe im Süden, Wohnbebauung im Westen) vorbelastet. Bei der oben dargestellten Vorbelastung (Straßen, Gewerbegebiete) ist die Fläche aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich geeignet.*
- Bei den schwierigen, spitzwinkligen Flurstückszuschnitten sollte das Plangebiet, zur optimalen Flächennutzung insgesamt (incl. Flst.Nr. 223/9 u. 83/3) sinnvoll überplant werden. Dann könnte eine optimale*

*Flächennutzung erreicht werden; inwieweit dies rechtlich (Zugriff Grundstück, Anbauverbot Bundesstraße?) möglich ist muss die Gemeinde abklären.*

*Die Teilfläche Flst. Nr. 223/9 des Plangebietes wurde im Rahmen der straßenbaurechtlichen Planfeststellung für die B 32 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Voraussetzung für die o.g. Überplanung ist die Abklärung mit dem RP Tübingen, Höhere Planfeststellungsbehörde für Straßen, ob diese Ausgleichsfläche auf Flst. 223/9 an eine andere Stelle verschoben werden kann. Es wäre dann ein Ausgleich für den Ausgleich unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes der Fläche zu erbringen (vgl. Besprechungsprotokoll vom 20.02.2014).*

*Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt werden soll gilt inhaltlich dasselbe und es können die Untersuchungen/Ergebnisse zu den unten aufgeführten Punkten im Umweltbericht zum Bebauungsplan ebenfalls übernommen werden.*

*1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können*

*1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG*

*Auf FNP-Ebene muss geklärt werden, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenstehen.*

*Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bauleitplanung (FNP/Bpl.) zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Plan unwirksam wäre. Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.*

*Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Prüfgegenstand sind nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Soweit erforderlich, können dafür auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Die CEF-Maßnahmen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte stehen und bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig wirksam sein.*

*Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.*

*Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar.*

*Der Artenschutz ist insbesondere auf der Parzelle 213/2 näher zu betrachten. Insbesondere sind Fledermäuse, Zauneidechsen und Höhlenbrüter zu untersuchen.*

*1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG*

*Durch die Planung ist ein NATURA 2000 Gebiet (FFH-Gebiet 8324-343 „Untere Argen und Seitentäler“, ca. 260 m östlich, hinter Ortskern Geiselharz) nach § 31 BNatSchG betroffen.*

*Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (FNP, BPL) sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb ist die Planung nach § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar.*

*Auf FNP-Ebene sind für das Plangebiet die Immissionen (insbesondere Stickstoff) in empfindliche Biotope (insbesondere FFH-Gebiet/Wald) zu untersuchen.*

*Es ist eine NO<sub>x</sub>-Betrachtung nach der „Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete“ durchzuführen (vgl. Stand November 2008 - Band 58 der Studien und Tagungsberichte, Schriftenreihe - ISSN 0948 - 0838, Herausgeber: Landesumweltamt Brandenburg (LUA)). Im Standarddatenbogen sind Lebensraumtypen mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeintrag aufgeführt. Es wird auf das Besprechungsprotokoll vom 27.04.2016 verwiesen. Darin wurde bereits auf die NO<sub>x</sub>-Betrachtung für das Gebiet hingewiesen. 2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die überwunden werden können*

### *2.1 Landschaftsplan*

*Mit dem vorliegenden Bauleitplan werden neue Bauflächen im Gemeindegebiet entwickelt. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans ist ggf. auch eine Änderung des Landschaftsplans zu prüfen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzustellen.*

### *2.2 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB*

*Auf FNP-Ebene müssen für den Änderungsbereich die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB beschrieben/bewertet werden. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen.*

### *2.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB*

*Auf der Planfläche befindet sich eine Ausgleichsfläche aus dem Planfeststellungsbeschluss der B 32 um Amtzell.*

*Der vorgesehene Ausgleich bei Reibeisen als Ersatz für die Ausgleichsfläche B 32 ist grundsätzlich sinnvoll.*

*Der dauerhafte Erhalt, die Pflege und die Bewirtschaftung der (dann recht großen) Streuobstwiese muss dauerhaft sichergestellt werden.*

*Laut Eingriffsbilanzierung vom Büro 365 ° freiraum + umwelt vom 20.04.2016 verbleibt bei Umsetzung der geplanten Ausgleichsfläche bei Reibeisen auf Flst.Nr. 1086/2 ein Defizit von 46 500 Ökopunkten, welches zusätzlich ausgeglichen werden muss.*

*Da die Bilanzierung lediglich mit 16 statt der wie im Planfall vorgesehenen 19 Ökopunkten gerechnet wurde, erhöht sich der Ausgleichsbedarf um weitere 31 500 Ökopunkte (insgesamt 78 000 Ökopunkte).*

## 20. Versorgung

### 20.1 Schriftliche Stellungnahme der Netze BW vom 18.08.2016:

*"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 0.4-kV-Kabel unseres Unternehmens, die verlegt werden müssen.*

*Um die Versorgung des Gewerbegebiets mit Strom sicherzustellen, benötigen wir eine neue Umspannstation.*

*Wir bitten daher, uns an der weiteren Planung zu beteiligen.*

### 20.2 Schriftliche Stellungnahme der Thuega vom 16.08.2016:

*"Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Velchenmoos“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, Gemeinde Amtzell, bestehen.*

*Eine Erschließung des geplanten Gebietes mit Erdgas ist über die K 8047 möglich."*

### 20.3 Schriftliche Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 17.11.2016:

*"Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donauveschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903. Web: [http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt\\_mc=alias\\_1156\\_bauherren](http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren). Ein Lageplan ist beigelegt."*

## 21. Weitere Vorgehensweise

21.1 Die Gemeinde beauftragt ein Erschließungsplanungsbüro mit der Ausarbeitung eines Vorschlags für die Erschließung mit zwei Zufahrten und mit einer Vermessung des Plangebiets. Die Planung wird dem Straßenverkehrsamt übermittelt.

21.2 Es findet ein Ortstermin mit Straßenverkehrsbehörde, Gemeinde und Planern statt, bei dem die Erschließung abschließend abgestimmt wird.

21.3 Es findet ein Besprechungstermin mit dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt, der Gemeinde und dem Büro Sieber, bei dem die Vorgehensweise hinsichtlich der FNP-Darstellung geklärt wird.

21.4 Parallel läuft die Klärung der Verfügbarkeit des Flurstücks Nr. 223/9 für weitere Planungen.

21.5 Das Büro Sieber erarbeitet Planentwürfe für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan und erstellt die erforderlichen Gutachten (Lärm, Artenschutz, FFH), sobald die Auftragsfreigabe Seitens der Gemeinde erfolgt.

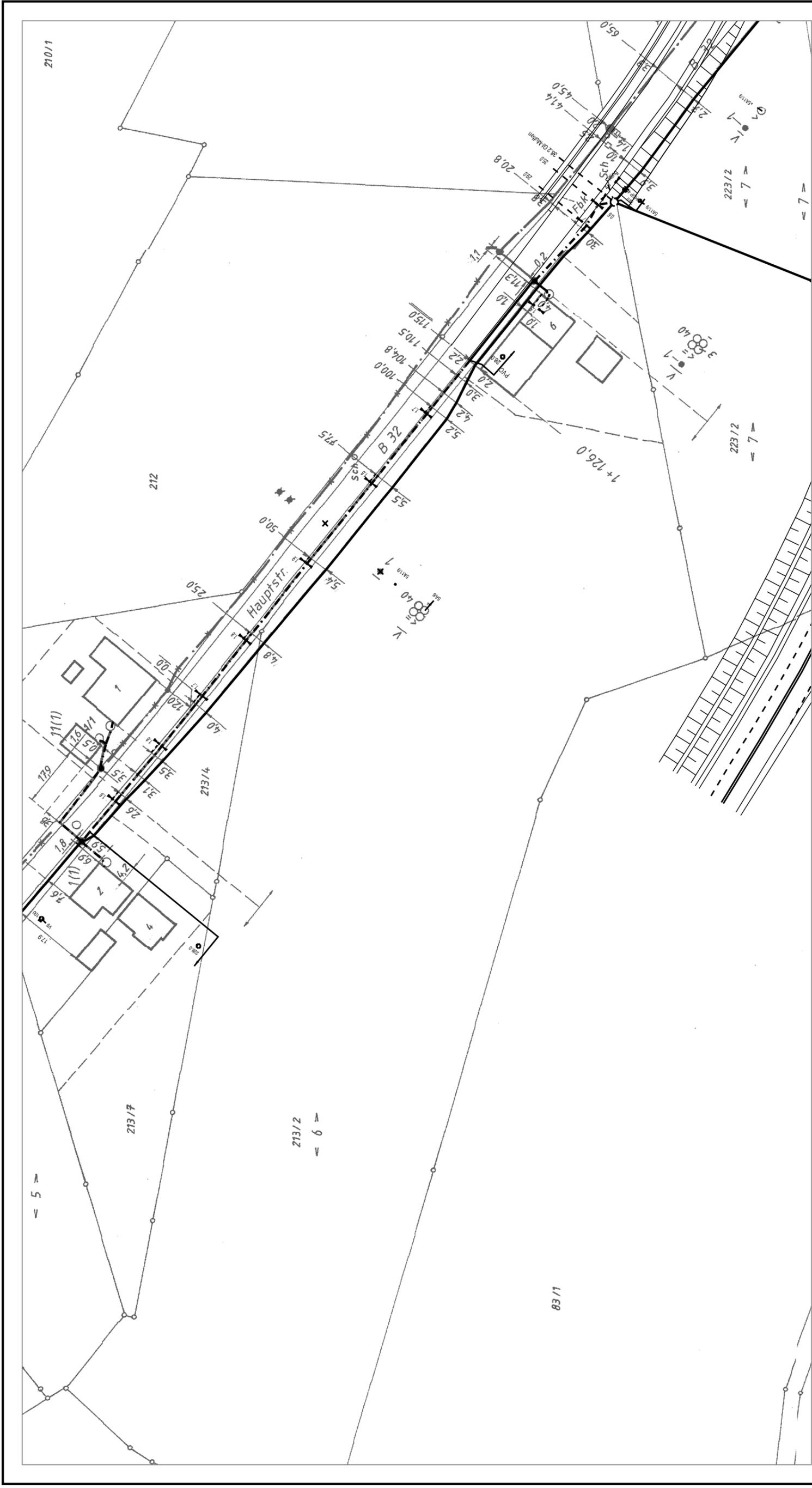
Für eingeladene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, bei denen weder eine Teilnahme an dem o.g. Unterrichts-Termin noch eine Stellungnahme in anderer Form vorliegt, wird angenommen, dass fachliche Informationen bzw. Anregungen oder Einwände zu der beabsichtigten Planung nicht gegeben sind.

i.A. Merlin Rehmann

Anlage: — Lageplan der Deutschen Telekom

Abdruck per E-Mail an:

- Hr. Moll
- Hr. Halder
- Hr. Kübler
- Fr. Geiger
- Hr. Schmid
- Hr. Hummel
- Hr. Kuhm
- Hr. Pfeilsticker
- Hr. Rademacher
- Fr. Koschel
- Fr. Konzelmann-Schnee
- Hr. Köberle
- Hr. Florl
- Hr. Käppeler



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Donaueschingen		
ONB	Bodnegg	AsB	5
Bemerkung:		VsB	751A
		Name	Grüneberg, Reiner, PTI 32,
		Datum	17.11.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

