

# Gemeinde Amtzell    Bebauungsplan "Goppertshäusern West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.10.2017    Büro Sieber, Lindau (B)  
11.07.2019

## 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 12.12.2017 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 27.10.2017 bis zum 19.01.2018 aufgefordert.

1.2    Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- TeleData GmbH, Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Waldburg (keine Stellungnahme)
- Stadt Wangen (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Vogt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)

- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Neukirch (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bodnegg (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Stellungnahme vom 08.01.2018:	B Stellungnahme 1.Keine Einwendungen 0.Fachliche Stellungnahmen siehe Seite	Abwägung/Beschluss: Die Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.2	<b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg</b> Stellungnahme vom 10.01.2018:	Vom Bebauungsplan "Goppertshäusern West" in Amtzell 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.  Der Regionalverband bringt zum oben genannten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.	Abwägung/Beschluss: Die Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	<b>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</b> Stellungnahme vom 18.01.2018:	Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage:  Der Planbereich "Goppertshäusern West" liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung". Den Unterlagen kann nicht entnommen werden, dass dieser BP aufgehoben wurde. Für den Bereich der Neuplanung	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zum Planbereich wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Beschluss vom 16.10.2018-Az.: 8 S 2368/16 für unwirksam erklärt.  Es erfolgt keine Planänderung.

		<p>ist daher der bestehende Bebauungsplan noch aufzuheben, falls es sich um eine Neufassung eines Bebauungsplans handeln soll.</p>	
		<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Goppertshäusern Teil I" wurde durch ein Planzeichen (s. Ziffer 5.1) aufgenommen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" wurde nicht eingezeichnet. Dies ist nachzuholen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Einzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" wird verzichtet, da dieser Bebauungsplan inzwischen vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Beschluss vom 16.10.2018 -Az.: 8 S 2368/16- für unwirksam erklärt wurde.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Ziffer 6 Satzung</p> <p>In der Nennung der Gesetzesgrundlagen der Satzung ist im letzten Satz bereits das Datum "11.12.2017" als Satzungsbeschluss eingetragen worden. Dies ist zu löschen bzw. auf das Datum der Gemeinderatssitzung zu ändern, in der die Satzung beschlossen wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das eingetragene Datum wird redaktionell gelöscht.</p>
		<p>Ziffer 7.2.3.3 Begründung - Städtebaulicher Teil</p> <p>Die Begründung, dass das Plangebiet im Außenbereich liegt entspricht nicht der Rechtslage und ist zu ändern. Es handelt sich unserer Meinung nach um einen überplanten Bereich, s.o.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat den Bebauungsplan "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" mit Beschluss vom 16.10.2018 -Az.: 8 S 2368/16- für unwirksam erklärt, sodass sich das Plangebiet nun im Außenbereich befindet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<b>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</b>	D. Naturschutz	Abwägung/Beschluss:

Stellungnahme vom  
18.01.2018:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1.1 Beschleunigtes Verfahren § 1(6) Nr. 7 BauGB

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Es befreit aber nicht von der materiellen Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Die Hinweise zum beschleunigten Verfahren werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden im Kapitel "Abarbeitung der Umweltbelange" des Bebauungsplanes mit abgearbeitet. Somit erfolgte bereits eine entsprechende Bewertung und Abwägung in der Begründung des Bebauungsplanes.

Es erfolgt keine Planänderung.

1.2 Landschaftsschutzgebiet, § 26 BNatSchG

Wie in der Begründung (Punkt 8.2.1.3 sowie 8.2.2.2) beschrieben, liegt das Plangebiet teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt". Zentraler Schutzzweck ist der Erhalt der allgäutypischen offenen Kulturlandschaft in der glazialen Moränenlandschaft. Hierzu zählen u.a. auch die charakteristische Streuobstnutzung und die naturnahen Weiher.

Die geplante Ausgleichspflanzung im Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist mit dem Schutzzweck vereinbar. Die Streuobstbäume bilden eine landschaftstypische Orteingrünung, welche im Gebiet des LSGs vielerorts einen typischen Kulturlebensraum darstellt.

Zudem wurde die Erlaubnis nach § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die Errichtung der beiden Retentionsbecken am 12.07.2017 erteilt. Der Beschluss des VGHs vom 19.10.2017 hat die Vereinbarkeit der Retentionsflächen mit dem Schutzzweck des LSGs nun in Frage gestellt.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise bezüglich des Landschaftsschutzgebietes, den Ausgleichspflanzungen mit Streuobstbäumen und der erteilten Erlaubnis gem. § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung zur Errichtung der Retentionsbecken sowie den schriftlich erteilten Hinweisen zur Gestaltung der Retentionsbecken werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichspflanzung an dieser Stelle zwischenzeitlich hinfällig geworden ist.

Um die naturnahe und verträgliche Einbindung der Retentionsbecken in das Landschaftsschutzgebiet zu verdeutlichen, wird wie angeregt in der Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange eine entsprechende Ergänzung hierzu aufgenommen.

		<p>Durch eine naturnahe Gestaltung und landschaftlich harmonische Einbindung der Retentionsbecken treten diese nicht störend in Erscheinung. Hinweise zur naturnahen Gestaltung der Anlagen finden sich in der Erlaubnis sowie in unserer Mail an Herrn Scheck (Büro Sieber) vom 01.12.2017. Dies sollte als Argumentationsgrundlage dienen, um klarzustellen, warum die Retentionsflächen dem Schutzzweck des LSGs nicht widersprechen. Eine entsprechende Erläuterung sollte in die Begründung des B-Plans aufgenommen werden.</p>	
		<p>1.3 Artenschutz, § 44 BNatSchG und Biotopschutz, § 30 BNatSchG</p> <p>Aufgrund der Nähe zum Eggenbach (circa 150 m) und einem potentiellen Vorkommen von Groppe und Steinkrebs, sollten eine insektenfreundliche Beleuchtung (bevorzugt LED-Lampen) und PV-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts als Festsetzung erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde bereits hinweislich erwähnt, dass eine insektenfreundliche Beleuchtung ("[...] vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen [...]") verwendet werden sollen.</p> <p>Dieser Hinweis wird wie angeregt in die Festsetzungen übernommen.</p>
1.3.5	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer</b></p> <p>Stellungnahme vom 18.01.2018:</p>	<p>E. Oberflächengewässer</p> <p>Hinweise</p> <p>Starkregenerisikoversorge</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).</p> <p>Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Starkregenerisikoversorge werden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

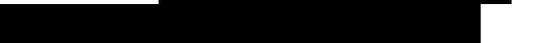
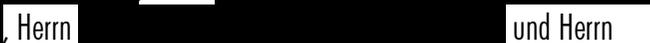
		<p>abfließendem Wasser kommen. Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“</p> <p>Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg"</p> <p><a href="http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/">http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/</a> und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.</p> <p><a href="http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/">http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</a></p>	
1.3.6	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister</b></p> <p>Stellungnahme vom 18.01.2018:</p>	<p>C. Brandschutz</p> <p>Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.</li> <li>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</li> </ol> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten ein-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungsplan bereits unter "Hinweise" enthalten. Diese werden redaktionell ergänzt.</p>

		<p>satztaktisch 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 &gt; 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe &gt; 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	
1.3.7	<p><b>Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch</b>  Stellungnahme vom 20.12.2017:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das geplante Baugebiet kann an ein bestehendes leistungsfähiges Trinkwasserversorgungssystem angeschlossen werden. Die Versorgung erfolgt über den Trinkwasserhochbehälter Hungerberg bei Pfärrich (500 cbm / 636 m ü NN). Die Ruhedruckverhältnisse betragen ca. 4,5 bar.</p> <p>Feuerlöschversorgung:</p> <p>Der Zweckverband Haslach-Wasserversorgung hat die Bereitstellung von Löschwasser nicht als Verbandsaufgabe in seine Verbandssatzung aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine Pflichtaufgabe der Gemeinden. Wir können keine rechtsverbindliche Erklärung diesbezüglich abgeben, da wir im Schadensfalle die damit verbundenen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Versorgung des Baugebietes sowie zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Dass die Bereitstellung von Löschwasser eine Pflichtaufgabe der Gemeinden ist sowie die Aussagen zu bestehenden Druckverhältnissen werden beachtet. Für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Haftungsrisiken nicht absichern können. Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht teilen wir rein informativ folgendes mit:</p> <p>Es können bis zu 48 m<sup>3</sup> pro Stunde, = 800 l/min bei einem Mindestdruck im Versorgungsnetz von 1,5 bar über die Dauer von mind. 2 Stunden (falls erforderlich auch länger) entnommen werden. Eine zusätzliche Entnahme an weiteren Hydranten in der Umgebung führt nicht zu einer Steigerung der zur Verfügung stehenden Wassermenge</p>	
1.3.8	<p><b>Netze BW GmbH, Biberach</b> Stellungnahme vom 19.12.2017:</p>	<p>Vielen Dank für die Benachrichtigung zu o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Im Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Freileitung. Die Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt.</p> <p>Die geplanten Neubauten können nach derzeitigen Erkenntnissen aus dem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen der Netze BW zur 20-kV-Freileitung und zum bestehenden Niederspannungsnetz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.9	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen</b> Stellungnahme vom 13.12.2017:</p>	<p>Die Telekom beabsichtigt das Gebiet in Kupferverkabelung auszubauen. Entsprechende Planungen wurden bereits gestartet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen der Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Für die Bauleitplanung besteht keine Relevanz.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.01.2018 bis 28.02.2018 mit der Entwurfsfassung vom 27.10.2017 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<b>Bürger 1</b>  Stellungnahme vom 23.02.2018:	Wir zeigen an, dass wir Herrn   , Herrn   , Herrn   , Herrn  und Herrn  vertreten und fügen Vollmachtsurkunden in Kopie bei.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zur wirksamen Vollmacht wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Gegenstand unserer Beauftragung ist die Erhebung von Einwendungen gegen das geplante Bebauungsplangebiet Goppertshäusern West, über das Sie mit Bekanntmachung vom 19.01.2018 informiert haben. Hierzu geben wir zunächst folgende Stellungnahme ab:	Abwägung/Beschluss: Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		1. Zunächst verweisen wir auf die Einwendungen unserer Mandanten im Normenkontrollantrag zum Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zu Aktenzeichen 8 S 2368/16, der sich auf den Bebauungsplan Goppertshäusern Teil 1, 1. Teiländerungen und Erweiterungen mit örtlichen Bauvorschriften bezieht.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Da der vorliegende Bebauungsplan Goppertshäusern West eine Neuüberplanung des westlichen Teilgebiets des Bebauungsplanes Goppertshäusern Teil 1 ist, sind die Einwendungen insoweit deckungsgleich.</p>	
<p>2. Wir rügen weiter, dass vorliegend die falsche Verfahrenswahl angesetzt wurde.</p> <p>Ein Verfahren gem. § 13 b BauGB ist nur zulässig, wenn im Bebauungsplangebiet eine Fläche von weniger als 10.000 qm überplant wird. Gemeint ist insoweit eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Der geplante Bebauungsplan Goppertshäusern West wird diese Grenze zwar aller Voraussicht nach unterschreiten. Dabei beachten Sie allerdings nicht, dass für die Frage der Überschreitung der Quadratmeterfläche nach § 13 b BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen sind. Dies soll nämlich ausschließen, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespalten wird, um jeweils Werte von 10,000 qm Grundfläche zu erhalten. Auf diese Weise werden europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen (vgl. dazu noch zu § 13 a BauGB EuGH-Urteil vom 21.09.1999 -Az.:C 392/96).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Kritik am gewählten Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB stellt das richtige Verfahren dar. Wie bereits dargestellt, wird eine Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Mit anderen aufgestellten Bebauungsplänen in der Gemeinde Amtzell steht dieser Bebauungsplan nicht in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Ein enger und zeitlicher Zusammenhang ist insbesondere nicht gegeben, da es sich hier um eine zulässige übliche abschnittsweise Planung und Realisierung von Projekten über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, handelt. Ein räumlicher sowie sachlicher Zusammenhang ist ebenfalls nicht gegeben, da kein Fall eines "Nebeneinander" vorliegt. Es wurden keine Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB in angrenzenden Plangebieten durchgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Wir verweisen insoweit auch auf die Regelung von § 3 b Abs. 2 Satz 1 UVPG, wonach die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auch dann besteht, wenn mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen, zusammen die maßgeblichen Größen und Leistungswerte erreichen oder überschreiten. Es handelt sich um sogenannte kumulierende Vorhaben. Da der vorliegende Bebauungsplan eine Teilfläche des von ihnen bereits erlassenen Bebauungsplanes "Goppertshäusern Teil 1, 1. Teiländerungen und Erweiterungen mit örtlichen Bauvorschriften" ist, der aktuell noch in der Überprüfung ist, kann man von einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ohne weiteres ausgehen. Daher ist während des Geltungszeitraumes des vorliegend angegriffenen Bebauungsplanes Goppertshäusern eine Überplanung eines Teilgebietes dieser Fläche im Verfahren nach § 13b BauGB nicht möglich.</p>	<p>Der Hinweis auf die Vorschrift des § 3b Abs.2 S.1 UVPG wird zur Kenntnis genommen. Wie oben bereits dargestellt, handelt es sich nicht um mehrere Vorhaben derselben Art. Der Bebauungsplan "Goppertshäusern Teil1, 1. Teiländerungen und Erweiterungen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde mit Beschluss vom 16.10.2018 -Az.: 8 S 2368/16- vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg für unwirksam erklärt. Es handelt sich daher nicht um eine Überplanung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. In Konsequenz der Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB folgen die zwangsläufigen Verfahrensfehler, da Sie z.B. eine Stellungnahme dazu, welche umweltbezogenen Stellungnahmen verfügbar sind, der öffentlichen Auslegung nicht beigefügt und darüber hinaus auch die umweltbezogenen Stellungnahmen nicht ausgelegt haben.</p> <p>Umweltbericht und Umweltreport fehlen ebenfalls. Es handelt sich dabei um offensichtliche formelle Fehler, die so nicht beibehalten werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit ausgelegt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Des Weiteren rügen wir, dass die Änderungen des Bebauungsplanes nicht dem Flächennutzungsplan entspricht und mangels Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 b BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes auch zwingend wäre, weil ansonsten gegen das Entwicklungsgebot verstoßen wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB ist gerade keine Flächennutzungsplanänderung, sondern lediglich eine Berichtigung erforderlich.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>5. Wir rügen weiter, dass vorliegend eine öffentliche Grünfläche in das Landschaftsschutzgebiet eingeplant wird.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" wurde vom Regierungspräsidium durch Landschaftsschutzverordnung vom 09.02.2004 (LSG -Nr. 4.36.072) ausgewiesen und soll die natürliche Eigenart der Landschaft schützen.</p> <p>Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG ist eine Bauleitplanung im Gebiet von Landschaftsschutzverordnungen nur zulässig, wenn die überplante Fläche entweder aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnungen herausgenommen wird oder aber wenigstens eine Zonierung gem. § 22 Abs. 3 BNatSchG in der Landschaftsschutzverordnung vorgenommen wird (BVerwG, Beschluss vom 28.11.1998 -Az.: 4 B 212.88; Urteil vom 21.10.1999 -Az.: 4 C 1.99; Urteil vom 17.12.2002 -Az.: 4 C 15.01; Beschluss vom 09.02.2004 -Az.: 4 BN 28.03).</p> <p>Eine private Grünfläche, auch wenn sie nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt wird, kollidiert mit den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes und verbietet die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB zumindest soweit das Gebiet das Landschaftsschutzgebiet überdecken würde.</p> <p>Da hilft es auch nicht viel, wenn Sie eine Stellungnahme des Bau- und Umweltamtes des Landratsamtes Ravensburg vom 12.07.2017 vorlegen, wonach eine Erlaubnis für die Errichtung zwei Retentionsbecken im Landschaftsschutzgebiet vorgelegt wird. Diese Erlaubnis kann</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts werden zur Kenntnis genommen. Allerdings muss zunächst berichtigt werden, dass die Ausweisung des hier befindlichen Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072) bereits durch die Verordnung vom 01.12.1995 ausgewiesen wurde. Weiterhin befasst sich die zitierte Rechtsprechung mit einem Bauvorhaben innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Dies ist mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Hier ging es um Ausgleichsmaßnahmen (auf öffentlichen Grünflächen, nicht wie erwähnt auf privaten Grünflächen) die das Landschaftsbild nicht verunstalten, sondern dem ausgewiesenen Zweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu Gute kommen. Der Plan wird jedoch soweit geändert, dass lediglich ein Retentionsbecken im Plangebiet vorgesehen ist, welches durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen naturnah gestaltet werden muss und durch den Verzicht einer Einzäunung mit den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung vertretbar wird. Zudem wurde die Grünfläche ausschließlich auf den Bereich des Retentionsbeckens reduziert. Die zuvor dargestellte Ausgleichsfläche im Norden ist zwischenzeitlich hinfällig geworden.</p> <p>Der Schutzzweck bzw. die Vorgaben des hier ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes dient der Erhaltung der "glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief" und der Prägung auf Grund langer landwirtschaftlicher Nutzung, resultierend mit einer für das Allgäu typischen "offenen Kulturlandschaft mit charakteristischer Streusiedlung, Grünland- und Streuobstnutzung, naturnahen Weihern und einem hohen Anteil natürlicher Feuchtbiootope [...]". (Auszug aus LSG-Verordnung, 1995; siehe oben).</p>

<p>sich schließlich schon denknotwendig nur auf die Retentionsflächen, nicht aber auf die übliche öffentliche Grünfläche beziehen. Darüber hinaus verstieße diese Erlaubnis gegen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die eine Zonierung oder eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes verlangt. Mit einer reinen Erlaubnis können die umfassenden Belange, die bei den kollidierenden Interessen zwischen Landschaftsschutzgebiet und Bauungsplangebiet nicht widerspruchsfrei aufgelöst werden. Die Auswirkungen der öffentlichen Grünfläche auf die Zielsetzung des Landschaftsschutzgebietes werden so überhaupt nicht beachtet.</p>	<p>Ein Widerspruch der geplanten Maßnahmen (Anlage von naturnah gestalteten Retentionsbereichen als zeitweilig wasserführenden Tümpel mit naturnahen Böschungswinkeln und Feuchtvegetation sowie Pflanzung von punktuellen Strauchgruppen) gegenüber der LSG-Verordnung nicht nachvollziehbar, da der ökologische Kontext einer offenen Kulturlandschaft mit Feuchtbiotopen aufgegriffen wurde.</p> <p>Die Vereinbarkeit der Ausgleichsfläche mit dem Schutzzweck des LSG wurde zudem in der Stellungnahme von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Ravensburg vom 18.01.2018 unter Punkt D. Naturschutz (im Rahmen der "Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)", siehe oben) unter Beachtung und Einhaltung der zuvor vorgegebenen Kriterien sowie durch geringfügiger Ergänzungen zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichspflanzung an dieser Stelle zwischenzeitlich hinfällig geworden ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6. Wir rügen, dass auch für Göppertshausens West keine Planrechtfertigung gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht.</p> <p>Es ist nicht geklärt, ob und in welchem Umfang tatsächlich Wohnflächenbedarf in Amtzell überhaupt besteht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Planerfordernis werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung ist erforderlich, da ein starker Zuzug in die Gemeinde besteht und bisherige Wohnflächen in der Gemeinde knapp sind. Aus der Bevölkerungsvorausrechnung für die Gemeinde aufgrund der statistischen Berechnung des Gutachters Tilman Häusser von November 2012 ist bis zum Jahr 2025 mit einem zu erwartenden Anstieg von 7% an zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Ferner verfügt die Gemeinde nicht über genügend Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich wie auch das Gutachten "Abschlussbericht -Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" aus dem Jahr 2013 zeigt.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>7. Weiter missachtet auch der Bebauungsplan Göppertshausen West die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Der Landesentwicklungsplan sieht unter 3.1.9 das Ziel der Raumordnung vor, die Siedlungsentwicklung vorrangig ein Bestand auszurichten. Bestehende Baulückenflächen sind vorrangig zu berücksichtigen und Arondierungen vorzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen sind nur in Anspruch zu nehmen, wenn dies unvermeidbar ist.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan "Göppertshausens West" beachtet dies nicht, da er landwirtschaftliche Flächen zur Wohnnutzung verwendet, obwohl bestehende Baulückenflächen zur Verfügung stehen würden. Wir verweisen auf das Flurstück 519/1. das im aktuellen Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Die Fläche des Bebauungsplangebietes "Göppertshausen West" ist im Flächennutzungsplan nicht mit Wohnnutzung, sondern als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Es ist zwar vorgesehen, dies irgendwann für künftige Wohnbebauung vorzusehen, aktuell ist dies aber im Flächennutzungsplan noch nicht geschehen. Den Flächennutzungsplan zu ändern haben Sie bislang auch nicht für notwendig erachtet. Dementsprechend sehen wir auch hierin einen Fehler der geplanten Festsetzungen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan wurde bei der Planung berücksichtigt. Es handelt sich bei der Planung um eine sinnvolle Arrondierung der Ortsrandlage. Es bestehen zwar im Gemeindegebiet im unbeplanten Innenbereich teilweise einzeln unbebaute Flächen, diese sind jedoch von ihrem Volumen her deutlich geringer und es wären umfangreichere Erschließungsmaßnahmen erforderlich, als dies in diesem Plangebiet der Fall ist.</p> <p>Eine Flächennutzungsplanberichtigung wird erfolgen, da das Verfahren nach § 13b BauGB vorliegend einschlägig ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8. Der geplante Bebauungsplan Göppertshausen West wird Konflikte mit dem Schweinemastbetrieb des Herrn [REDACTED] mit sich bringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Schweinemastbetrieb werden zur Kenntnis genommen.</p>

Wir weisen darauf hin, dass Herr [REDACTED] in Spiegelhalde einen Schweinemastbetrieb mit der Nutzung von 30 Mastschweinen genehmigt erhalten hat. Dieser provoziert erhebliche Geruchsbelästigungen, die mit einer Wohnnutzung nicht in Einklang zu bringen sind.

Sie haben eine Geruchsausbreitungskarte in die Bebauungsplanunterlagen eingefügt. Diesbezüglich rügen wir, dass die Hintergründe dieser Geruchsausbreitungsermittlung weder in der öffentlichen Auslegung noch in Papierform zugänglich waren. Es bleibt bei der Karte, auf der man nicht vielmehr sehen kann, als die Behauptung bestimmter Geruchsstunden. Es ist nicht 2x1 klären, in welchem Umfang die Geruchsstunden tatsächlich bestehen oder wie diese ermittelt wurden. Weiter ist unklar, auf welcher Basis, d. h. auf welcher genehmigten Schweinehaltung, diese Geruchsstunden ermittelt wurden. Dies ist als Grundlage für die Entscheidung über einen Bebauungsplan daher offensichtlich unbrauchbar. Wir rügen, dass die Wohnbebauung auch in Goppertshäusern West eine zusätzliche Belastung für den Schweinemastbetrieb des Herrn [REDACTED] darstellen wird, da Konflikte zwischen der genehmigten landwirtschaftlichen Nutzung und der hinzukommenden Wohnnutzung offensichtlich sind.

Es ist erforderlich, dass die Geruchsauswirkungen des Schweinemastbetriebes des Herrn [REDACTED] in einem umfassenden Gutachten, das den Genehmigungsbestand erfasst und auch zu erwartende und angemessene Erweiterungen des Schweinemastbetriebes mitberücksichtigt, überprüft wird. Von einer solchen gutachterlichen Überprüfung sind Bebauungsplanüberlegungen auch in Goppertshäusern West offensichtlich fehl am Platz.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" wurde im Auftrag der Gemeinde Amtzell eine gutachterliche Untersuchung für die zu erwartenden Geruchs-Immissionen, hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Hofstellen, in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wurde durch das Büro iMA Richter und Röckle GmbH & Co. KG durchgeführt. In der Geruchsberechnung wurde der Schweinemastbetrieb, sowie zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe gemäß den Vorgaben der TA Luft, Anhang 3, der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL und der VDI 3783 Blatt 13 ("Qualitätssicherung in der Ausbreitungsberechnung") bearbeitet. Bei dem Schweinemastbetrieb wurden die Geruchsemissionen gemäß dem vom Landwirtschaftsamt festgestellten Tierbesatz von 30 Sauen, einem Eber, 125 Aufzuchtferkel, 12 Großpferden zwei Festmistlagern und zwei Fahrsilos berücksichtigt. Bei den zwei weiteren landwirtschaftlichen Hofstellen wurde ebenfalls der vom Landwirtschaftsamt bestätigte Tierbesatz von insgesamt 106 Milchkühe, 80 Stück Jungvieh, einem Festmistlager, zwei offene Güllegruben und zwei Fahrsiloplanlagen als Emissionsansätze herangezogen. Die Ausbreitungsberechnung erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der bestehenden und geplanten Gebäude, den standortbezogenen meteorologischen Eingangsdaten der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) und von speziellen Kaltluftströmungen (Modellsystem KALAS).

Die Berechnungsergebnisse der Geruchsimmissions-Situation zeigen, dass die höchsten Geruchseinwirkungen östlich des Geltungsbereiches auftreten. Innerhalb des Plangebietes wird die für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % nicht überschritten. Eine unzulässige Geruchsbelästigung ist somit nicht zu erwarten.

Auf Grund der Tatsache, dass der Bebauungsplan "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit

	<p>Beschluss vom 16.10.2018 Az.:8 S 2368/16 vom Verwaltungsgericht Baden-Württemberg für unwirksam erklärt wurden und aktuell nur der westliche, in Bezug auf die Geruchs-Immissionen unkritische Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches im Bebauungsplanverfahren "Goppertshäusern West" weitergeführt wird, wurde das Geruchsgutachten nicht durch die Vorlage eines schriftlichen Berichtes finalisiert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnten somit nur die Berechnungsergebnisse der Untersuchung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>9. Die Störungen, die vom Betrieb des Herrn ██████ ausgehen würden, erschöpfen sich natürlich nicht nur in Geruchsbelästigungen, sondern auch in Lärm- und Geräuschproblemen.</p> <p>Auch diese sind einer privilegierten Nutzung um Außenbereich wie dem Schweinemastbetrieb des Herrn ██████ zugestehen. Wohnnutzung darf sich nicht dort ansiedeln, wo der Störbereich des Schweinemastbetriebes sich bereits befindet. Dementsprechend ist eine Wohnnutzung unzulässig. Wir wenden auch insoweit den Schutz des privilegierten Betriebes des Herrn ██████ ein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den Lärm- und Geräusch-Immissionen des Schweinemastbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Es ist anzumerken, dass durch den Bebauungsplan "Goppertshäusern West" die Wohnbebauung nicht näher an den Schweinemastbetrieb und andere bereits bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen heranrückt, als die bereits bestehende Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" weist einen Abstand von mindestens 190 m zu dem Schweinemastbetrieb auf. Die bestehende Wohnbebauung östlich und südöstlich des Geltungsbereiches weisen zum Teil deutlich geringere Abstände mit bis zu 100 m auf. Die durch den Schweinemastbetrieb hervorgerufenen Gewerbelärm-Immissionen müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) somit bereits an den bestehenden Einwirkorten einhalten. Durch die hinzutretende Wohnbebauung der vorliegenden Planung ist eine Einschränkung Schweinemastbetriebes und der anderen landwirtschaftlichen Hofstellen ausgeschlossen. Weiterhin ist damit auszuschließen, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung unzulässige Gewerbelärm-Immissionen einwirken.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>10. Wir rügen für unsere Mandanten weiter, dass die geplante zusätzliche Verkehrsanbindung zu einer höheren Verkehrsbelastung der Gemeindeverbindungsstraße führt und die Einmündung zur K 7990 beim Fischweiher unübersichtlich und gefährlich ist.</p> <p>Die Verkehrsschau vom 14.10.2015 in Amtzell hat diese Einschätzung bestätigt. So wird die Sicht an der Einmündung in die Pfarricherstraße bereits durch angrenzende Hecken beeinträchtigt. Auch an der Einmündung am Weiher in die Pfarricherstraße ist die Sicht durch Bäume beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sieht nicht vor, dass entsprechende Sichtflächen freigehalten werden. Die Verkehrsanbindung außerhalb des Bebauungsplangebietes wird nicht bedacht und auch nicht berücksichtigt. Insbesondere die zusätzliche Belastung durch 11 Bauplätze wird nicht betrachtet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zur Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde rechnet nicht mit einem unverhältnismäßigen Anstieg des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße. Die zitierte Verkehrsschau der Gemeinde stellt fest, dass an der Einmündung in die "Pfarricher Straße" die Sicht nach links durch die angrenzende Hecke und nach rechts durch die Kurve mit Hecke beeinträchtigt ist. Jedoch stellt sie im Ergebnis ebenfalls dar, dass seitens der Verkehrskommission keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Wohnquartiers bestehen. Die Gemeinde hat zu veranlassen, dass der Rückschnitt der angrenzenden Bepflanzung erfolgt. Die Gemeinde hat sich bei der Planung mit der Verkehrssituation in einem ausreichenden Maß beschäftigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>11. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist nicht ausreichend gewährleistet.</p> <p>Ein Retentionsbecken in dem Landschaftsschutzgebiet ist trotz entsprechender Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg aufgrund der bereits zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässig. Wir weisen nochmals darauf hin, dass für unsere Mandanten, insbesondere Herrn ■■■■, Herrn ■■■■, Herrn ■■■■, Herr ■■■■, Herr ■■■■, die mit ihren Wohngebäuden unmittelbar am Bebauungsplangebiet angrenzen, zusätzliche Gefahren durch eine weitere Versiegelungsfläche entstehen. Durch die Beseitigung der Grünflächen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Entwässerungssystem des Bebauungsplangebietes wurde nach fachtechnischen Normen und örtlichen Gegebenheiten geplant und dimensioniert. Die Planung wurde mit Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Ein Antrag auf wasserrechtliches Benehmen wurde gestellt und von Landratsamt Ravensburg genehmigt.</p> <p>Das genehmigte wasserrechtliche Benehmen beinhaltet ein Entwässerungskonzept mit einem Retentionsbecken, das nach fachtechnischen Normen und örtlichen Gegebenheiten geplant und dimensioniert worden ist. Das anfallende Regenwasser wird durch Regenwasserkanalnetz kontrolliert gesammelt, in das</p>

<p>westlich der bereits bestehenden Bebauung wird eine Entwässerungsmöglichkeit des bestehenden Baugebietes entzogen. Da auch das geotechnische Bodengutachten von Herrn Dipl.-Ing. [REDACTED] vom 12.01.2016 auf die schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens verweist, haben wir bereits im Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vorgetragen. Die wesentlichen Tragschichten für die Gebäude, insbesondere die Grundmoräne sind nahezu wasserundurchlässig. Niederschlagswasser wird sich auf den Flächen sowohl im bestehenden Baugebiet, als auch in den neu hinzukommenden Flächen sammeln und dann konzentriert abfließen. Dies wird zu Staunässe, Sturzbachereignissen und dem folgend auch zur Beschädigung von Gebäuden führen. Dies betrifft sowohl die Gebäude des Bebauungsplangebietes selbst als auch der angrenzenden Gebäude, insbesondere unserer Mandanten. Es ist erforderlich, dass im Rahmen eines zusätzlichen Gutachtens die Versickerungsfähigkeit und insbesondere die Gefahren durch konzentrierte Wasserführung im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Flächen untersucht wird. Dies ist bislang nicht geschehen. Ein zusätzliches Entwässerungssystem, das oben genannten Gefahren unterbindet ist zu überprüfen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass eine Entwässerung in das Landschaftsschutzgebiet nicht erfolgen kann.</p>	<p>Retentionsbecken eingeleitet und in den Regenwasserkanal gedrosselt abgeleitet.</p> <p>Die an den Graben angeschlossenen Regenwasseranschlüsse (Grundstücke 514/27, 514/29, 514/30, und bei Bedarf alle anderen) werden an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen. So werden keine Entwässerungsmöglichkeiten des bestehenden Baugebietes entzogen.</p> <p>Das geplante Entwässerungskonzept hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden angrenzenden Gebäude. Die Topographie des Planungsgebietes ist so geprägt, dass die Grundstückseigentümer (514/27, 514/29, 514/30) zwischen 3-10 m über dem geplanten Retentionsbecken liegen, somit sind auf diese Grundstücke negativen Auswirkungen von dem Retentionsbecken besonders unmöglich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>12. Schließlich weisen wir darauf hin, dass unser Mandant [REDACTED] auf den überplanten Flächen dinglich berechtigt im Sinne eines Vorkaufrechtes für alle Verkaufsfälle ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum Vorkaufsrecht wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trat im September 2017 in Kraft, sodass der Vortrag ins Leere geht. In der Zwischenzeit ist eine Löschungsbewirkung erfolgt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Er hat zwar insoweit eine Freigabeerklärung vom 30.04.2015 abgegeben. Diese steht aber unter der Bedingung, dass die Rechtskraft eines Bebauungsplanes bis zum 31.03.2018 eintritt.

Entsprechendes hat die Gemeinde Amtzell auch bereits mit Schreiben vom 12.09.2016 ihrer Prozessbevollmächtigten [REDACTED] und [REDACTED] aus Ravensburg bestätigt.

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan bislang nicht existiert -das Bebauungsplangebiet Goppertshäusern Nord ist nach unzweifelhafter Aussage des VGH Baden-Württemberg unwirksam, darf unser Mandant die Freigabeerklärung spätestens am 31.03.2018 zurückverlangen. Bereits jetzt formulieren wir das Herausgabeverlangen hinsichtlich der Freigabeerklärung. Dementsprechend sind die Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle zu berücksichtigen und können insbesondere nicht gelöscht werden.

Sie haben nicht beachtet, dass unser Mandant als dinglich Berechtigter der Flächen diese vorab erwerben darf. Dementsprechend ist den wirtschaftlichen Interessen unseres Mandanten vorrangig Rechnung zu tragen. Unser Mandant wünscht auf den ihm zuzuweisenden Flächen im Rahmen des Vorkaufsrechtes keine Wohnbebauung, sondern möchte diese als Grünfläche erhalten.

Zusammengefasst leidet der Bebauungsplan unter zahlreichen formellen und materiellen Fehlern und kann so nicht erlassen werden. Wir behalten uns darüber hinaus vor, noch weitere Fehler des Planes zu rügen, sollten diese offenbar werden.

Abwägung/Beschluss:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Es erfolgt keine Planänderung.

### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 27.10.2017 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch.

Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 11.07.2019. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Goppertshäusern West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 11.07.2019 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

**3.3** Der geänderte Entwurf ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.

Amtzell, den 22.07.2019