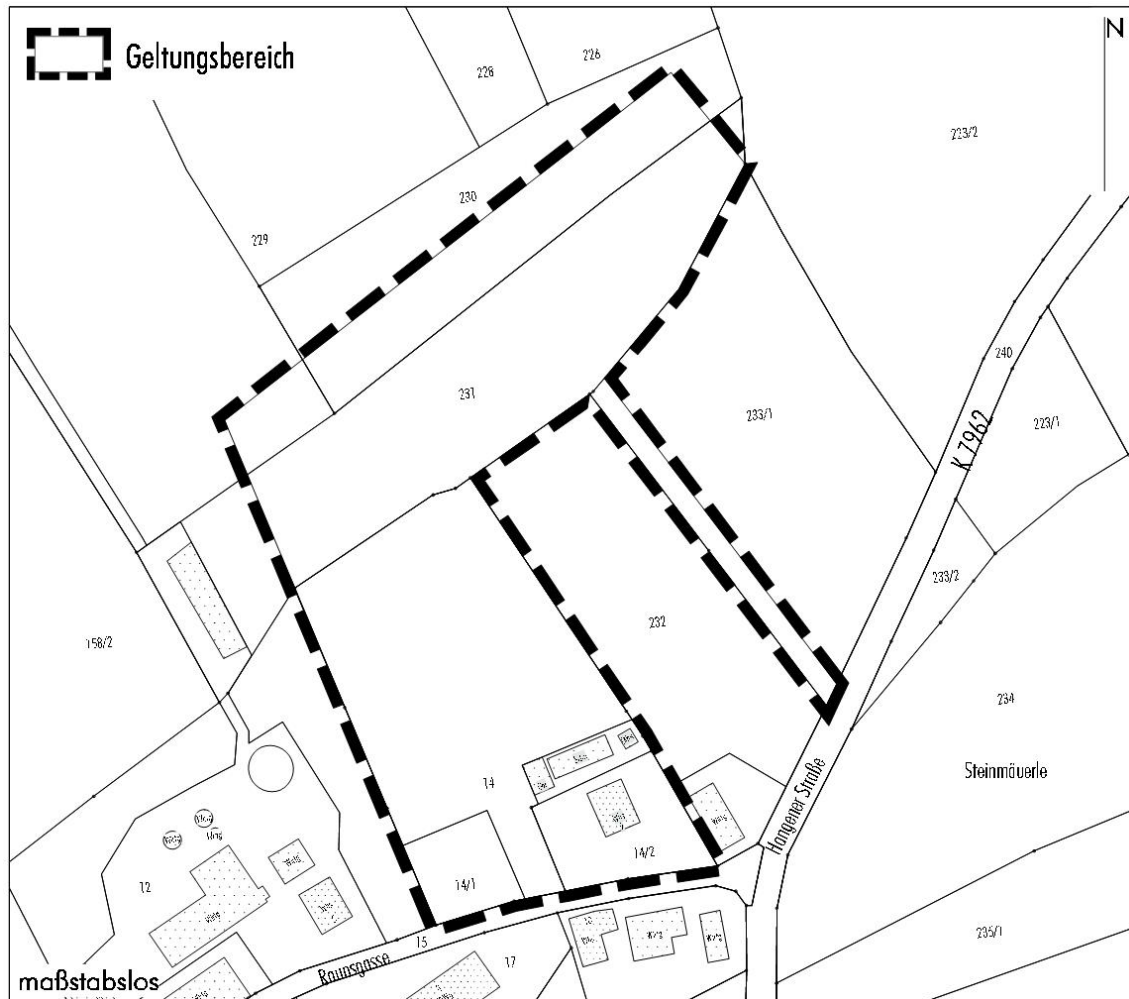


Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zimmerei Frick" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichstegen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.06.2021 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zimmerei Frick" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 11.06.2021 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Eichstegen und umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 14, 14/1, 14/2, 229 (Teilfläche), 230 (Teilfläche), 231 (Teilfläche), 233/1 (Teilfläche). Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiedererrichtung der vom Brand zerstörten Zimmerei des Vorhabenträgers. Es sollen zwei Betriebsgebäude sowie Lager- und Stellplatzflächen entstehen. Die zuzuordnenden Ausgleichsflächen liegen etwa 580 m nördlich des Ebenweiler Sees sowie 160 m westlich der Kreisstraße K7962 und umfassen die Fl.-Nrn. 849/2, 849/3 und 850 der Gemarkung Ebenweiler. Falls im Laufe der weiteren Planung zusätzlicher Ausgleichsbedarf erforderlich ist, sind hierfür die Fl.-Nrn. 849/1 und 851 der Gemarkung Ebenweiler in Betracht zu ziehen. Zurzeit sind alle Flurstücke landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zuschnitt der Flächen im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.



Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2021 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom 01.07.2021 bis 15.07.2021 im Rathaus der Gemeinde Eichstegen, Hauptstraße 11, 88361 Eichstegen, Zimmer 4 sowie Verbandsgebäude des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen, (Ebersbacherstrasse 4, 88361 Altshausen), Zimmer 22 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Hinweise: Die allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses Eichstegen sind in der Regel Montag und Freitag von 08:30 Uhr bis 11:00 Uhr und Dienstag von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

Kontakt: Tel.-Nr.: 07584/783 oder per E-Mail: eichstegen@t-online.de.

Die allgemeinen Öffnungszeiten des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen sind in der Regel Montag bis Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Montag bis Donnerstag: 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus Eichstegen und der Gemeindeverwaltungsverband Altshausen während gesetzlicher Feiertage geschlossen haben.

Kontakt: Tel.-Nr.: 07584/92050 od. 07584/920540 oder per E-Mail: info@gvv-altshausen.de.

Bei Einsichtnahme im Rathaus bzw. im Verbandsgebäude bitten wir folgendes zu beachten: Kommen Sie nur in Begleitung von Personen ihres eigenen Haushaltes. Beim Betreten des Rathauses muss ein Mund-Nase-Schutz getragen werden. Auf das Einhalten eines Mindestabstands von 1,50 m zu anderen Personen die Einsicht nehmen, ist zu achten. Besuche im Verbandsgebäude sind nur nach individueller Terminvereinbarung möglich.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.06.2021 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

<http://www.eichstegen.de/bauen-und-wohnen/>

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

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 11.06.2021 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der

Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

- Ergebnisvermerk des Behördenunterrichtungs-Termines vom 18.02.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg, SG1 Bauleitplanung und Koordination (zu Verfahrenswahl, Flächennutzungsplan, bauliche Nutzungen, Straßenanbindung), des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt (zu Flächenverbrauch und Geruchsimmissionen), des Landratsamtes Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (zu Lärm- und Geruchsimmissionen), der Unteren Immissionsschutzbehörde (zu Ausweisung eines Industriegebietes, Geruchsimmissionen, Geräuschemissionen (Gewerbe und Verkehr) und Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung), der Unteren Naturschutzbehörde (zu Streuobstbestand und Biotopverbund, Licht- und Lärmemissionen, Artenschutz, Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Ausgleich vor Ort und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Einfluss auf das Landschaftsbild und FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen") und des Landratsamtes Ravensburg Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (zum Bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, zur Entwässerung)
- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (Hinweis zur Geotechnik), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belangen der Landwirtschaft und des Verbrauchs hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, Belange des Naturschutzes mit Verweis auf eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung, den Biotopverbund mittlerer Standorte und zum Streuobstbestand für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich), des Landratsamtes Ravensburg Abwasser (zur Abwasserentsorgung/Entwässerung und Versickerung), des Landratsamtes Ravensburg Straßenbau (zur Entwässerung, Bepflanzung und Immissionen), des Landratsamtes Ravensburg Naturschutz (zum Artenschutz, Streuobstbestand und Biotopverbund sowie zum FFH-Gebiet, zum Umweltbericht und zu Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen), der Unteren

Bodenschutzbehörde (zu Belangen des Bodenschutzes, Flächenverbrauch sowie zur Neuordnung des Abfallrechts und zu dem Hinweis zum Bodenschutz beim Bauen, den DIN-Normen 19639, 19731 und 18915 und dem Umgang mit künftigen Grün- und Retentionsflächen), des Landratsamtes Ravensburg Grundwasser (zur Wasserversorgung und dem Grundwasserschutz, sowie der Grundwasserbenutzung) und der Handwerkskammer Ulm (zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung)

- Schriftliche Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Landratsamtes Ravensburg mit den Themenfeldern Bauleitplanung (zur Entwässerung und zu Geruchsimmissionen), Verkehr und Straßenbau (zur Entwässerung, Bepflanzung, Immissionen und Schallschutzmaßnahmen sowie Versorgungs- und Abwasserleitungen), Naturschutz (zur Konzept zur Grünordnung, zum Umweltbericht, zur Beeinträchtigung der Streuobstwiesen, zu Stickstoffdepositionen ins FFH-Gebiet, zum Monitoring und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), zum Artenschutz (zum artenschutzrechtlichen Kurzbericht, zu Maßnahmen im Plangebiet, zu laufenden Kartierungen, zum Erhalt von Habitatvernetzungsstrukturen und zur Beeinträchtigung der Streuobstwiese), Boden (zu den Bewertungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) und zum Abwasser (zum Gewerbeabwasser, Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft)
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 22.03.2021 zu den Gewerbelärm- und Verkehrslärmemissionen des geplanten Gewerbegebietes und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 26.03.2021 zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich abgegeben werden. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Parallel mit der Auslegung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.
- Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfes handelt wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes abgegeben werden können. Diese sind im Einzelnen:

- Klarstellung, dass das im Bestand bestehende Betriebsleiterwohnhaus zulässig ist
- Klarstellung, dass der Hühnerstall und das Spänesilo in der im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Höhe zulässig ist
- Ergänzung der Planzeichnung um Flächen für Nebenanlagen
- Ergänzung der Ziffer 2.8: Klarstellung, dass Fremdwerbung unzulässig ist
- Aufnahme der Ziffer 2.11: Flächen für Nebenanlagen
- Ergänzung der Ziffer 2.14: Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Aufnahme der Ziffer 2.17 zu Stickstoffdeposition durch Heizanlagen
- Aufnahme des Hinweises zur Geotechnik
- Anpassung des § 2: Bestandteile der Satzung
- Ergänzung des Umweltberichtes um Kennwerte der Heizanlage
- Klarstellungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- zusätzliche Hinweise
- Klarstellung in der Satzung, dass die Grundzüge, das heißt die Umrisse und die Stellung der Gebäude, die Gebäudehöhen sowie Dachaufbauten des Vorhabens und die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden, ebenfalls verbindlich werden
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Eichstegen, den 23.06.2021

gez. Artur Rauch, Bürgermeister