

Gemeinde Eichstegen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zimmerei Frick" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 22.03.2021 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
08.06.2021

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 29.04.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 22.03.2021 bis zum 04.06.2021 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)
- Polizeidirektion Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Evangelische Kirchengemeinde, Altshausen (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Neptune Energy Deutschland GmbH, Lingen (Ems) (keine Stellungnahme)
- Unitymedia VW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (keine Stellungnahme)
- terranets BW GmbH, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Guggenhausen (keine Stellungnahme)

- Gemeinde Hoßkirch (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten, Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Abfall u. Immissionsschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Forstamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeindeverwaltungsverband Altshausen, Verbandsbauamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Altshausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Boms (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Ebenweiler (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Fleischwangen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Königseggwald (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Riedhausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Unterwaldhausen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Ebersbach-Musbach (Stellungnahme ohne Anregung)

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

<p>1.3.1</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Stellungnahme vom 26.05.2021:</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>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.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 18.02.2021 (LGRB-Az. 2511//21-01194) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</p> <p>"Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Geotechnik werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden entsprechend aufgenommen.</p>
--------------	--	---	--

<p>getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen."</p>	
<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Aussage zur Kenntnis und begrüßt, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>

<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Aussage zur Kenntnis und begrüßt, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Aussage zur Kenntnis und begrüßt, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Aussage zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Aussage des Regierungspräsidiums zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Aussage des Regierungspräsidiums zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>

		<p>vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
1.3.2	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 02.06.2021:</p>	<p>Allgemeine Einschätzung</p> <p>Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeine Einschätzung zum Bauleitplanverfahren wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>A. Bauleitplanung</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Nr. 2.1 letzter Spiegelstrich: Die Formulierung, dass ein Betriebsleiterwohnhaus, das der Zimmerei, Schreinerei und Schlosserei zugeordnet ist, zulässig ist, ist ohne Verortung im Plan nicht nachvollziehbar. Das neue Haus kann derzeit an beliebigem Standort innerhalb der Bauquartiere neu errichtet werden. Hier ist eine Klarstellung erforderlich, ggf. durch entsprechenden Eintrag im Plan "Betriebsleiterwohnhaus nach Nr. 2.1".</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung vom 22.3.2021, Seite 6 ist zusätzlich der Eintrag eines Wohnhauses Familie Frick vermerkt. Handelt es sich hierbei um ein zusätzliches allgemeines Wohnhaus? Bitte</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Aussage des Landratsamtes zum Betriebsleiterwohnhaus wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zum Betriebsleiterwohnhaus bezeichnet das bestehende Wohnhaus im Südosten des Plangebietes. Dies wird in Ziffer 2.1 des Textteils redaktionell klargestellt. Es kann kein weiteres Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden, da es sich bei dem bestehenden Wohnhaus um das Haus der Familie Frick handelt, welches dem Betrieb zugehörig ist. Im bestehenden Haus wohnt der Betriebsinhaber. Die Begründung wird dementsprechend angepasst werden.</p>

<p>in der Abwägung darlegen, ob dieses Wohnhaus Bestandsschutz hat und ob zusätzlich ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden kann, usw.</p>	
<p>Nr. 2.6: Das natürliche Gelände ist als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO grundsätzlich nicht geeignet ist, da das natürliche Gelände nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Der Hinweis zum Bezugspunkt wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass das natürliche Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden kann. Aufgrund der geringen topographischen Geländeunterschiede im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses ist jedoch davon auszugehen, dass Veränderungen der Geländehöhe nicht übermäßig in Erscheinung treten werden. Die übrigen Höhenpunkte sind als Höhe über NHN dargestellt. Dies wird auch in der Begründung klargestellt werden.</p>
<p>Nr. 2.9: Die Formulierung, dass die Baugrenzen nur für Hauptgebäude gelten, wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kritisch gesehen.</p> <p>Der Plan sollte sich auf ein konkretes Vorhaben beziehen mit seinen Nebengebäuden und sonstige bauliche Anlagen, die nicht gänzlich untergeordnet sind, wie z.B. ein Späne Silo mit 283 qm Grundfläche und 16,6 m Höhe oder einem Hühnerstall mit 90 qm Grundfläche.</p> <p>Die PlanZV bietet in Nr. 15.3 hierfür ein eigenes Planzeichen an, das auch in einem VBP verwendet werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu Flächen für Nebenanlagen werden zur Kenntnis genommen. Allerdings wird auch der Vorhaben- und Erschließungsplan, in welchem die Nebenanlagen wie Hühnerstall und Späne-Silo eingezeichnet sind, verbindlich. Zur weiteren Verdeutlichung werden jedoch Flächen für die Nebenanlagen in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
<p>Nr. 2.10: Da die Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan laut § 2 der Satzung nicht verbindlich werden, ist die Höhe des Späne Silos in die Festsetzung des VBP unter Nr. 2.10 aufzunehmen, da 16,60 m nicht untergeordnet sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Aussage zu Höhen von Nebenanlagen zur Kenntnis. Entgegen der Auffassung des Landratsamtes werden die Höhen der Nebenanlagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan sehr wohl verbindlich. Um</p>

	<p>Missverständnissen in der Zukunft vorzubeugen, wird die Höhe redaktionell klargestellt. Ebenso wird in § 2 der Satzung eine Klarstellung vorgenommen, was verbindlich wird.</p>
<p>Nr. 2.17: Diese Formulierung ist städtebaulich nicht nachvollziehbar. Es ist nicht klar, welcher konkrete Betrieb gemeint ist und wer die Eigentümeridentität beim Verkauf des Betriebs oder eines Teilbereichs durchsetzen soll. Hiergegen bestehen noch grundsätzliche Bedenken. Zudem ist nicht klar, ob das bestehende Wohnhaus derzeit mittels Baulast an den Betrieb gebunden ist oder ob nur das neue Betriebsleiterwohnhaus gemeint ist. Dies sollte klargestellt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Ausführungen des Landratsamtes die Eigentümeridentität betreffend zur Kenntnis. Die Eigentümeridentität zwischen den Betriebsgebäuden und dem aktuell bestehenden Betriebsleiterwohnhaus wird über eine entsprechende Sicherungsklausel im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die Errichtung eines neuen Betriebsleiterwohnhauses ist nicht möglich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Satzung:</p> <p>Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) dient dazu, einem konkreten Investor die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeit nicht nur zu ermöglichen, sondern ihn dazu auch zu verpflichten.</p> <p>Die Festlegung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) muss daher eindeutig und unmissverständlich sein, damit sie dem Grundsatz der normativ erforderlichen Bestimmtheit genügt. Die hinreichend bestimmte, eindeutige und verständliche Festlegung des Vorhabens muss der Bauaufsicht die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens, sowie der Gemeinde die hinreichende Prüfung ermöglichen, ob der Vorhabenträger bezogen auf das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen seine im Durchführungsvertrag übernomme-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Ausführungen zu den Vorgaben eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>nen Pflichten erfüllt hat. Der VEP wird nicht nur Bestandteil der Satzung, er ist auch unabdingbare Rechtswirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP). Es werden in der Regel zwei oder mehr selbständige Planurkunden erstellt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen, die im abgestimmten VEP beschrieben sind, und die Gegenstand der entsprechenden Festsetzungen im VBP sind, innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen, und die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.</p>	
<p>- Bitte benennen Sie noch den konkreten Vorhabenträger, zumindest in der Begründung: z.B. Frick Verwaltung GmbH & Co. KG...</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis. Die Benennung der konkreten Vorhabenträgerin wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.</p>
<p>- Hinsichtlich der Formulierung, dass vom Vorhaben- und Erschließungsplan nur die "Gebäudehülle und die Erschließung" verbindlich werden, bestehen im Hinblick auf den oben ausgeführten Grundsatz der Bestimmtheit grundsätzliche Bedenken. Damit wären alle Einträge im VEP, wie z.B. Garagen und Schlosserei, Büro- und Sozialräume, Wiederaufbau Zimmerei Frick ... gegenstandslos. Dies wäre irreführend und sollte u.E. geändert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan unterscheidet sich von einem Angebotsbebauungsplan ja gerade dadurch, dass eine auf den Einzelfall</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der § 2 der Satzung wird im Hinblick auf die verbindlich werdenden Einträge im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.</p>

<p>zurechtgeschnittene - gleichsam maßgeschneiderte - planerische Lösung ermöglicht wird, d.h. eine einzelfall- und anlagenbezogene Planung.</p>	
<p>- Aus Gründen der Planklarheit bitten, die "Vorhaben- und Erschließungspläne" als solche zu bezeichnen und durchzunummerieren, damit diese eindeutig zugeordnet werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Planklarheit zur Kenntnis. Die Planköpfe werden angepasst und klarstellend als Vorhaben- und Erschließungspläne bezeichnet sowie durchnummeriert.</p>
<p>- Hinzu kommt, dass den vorgelegten Unterlagen 8 Pläne beigefügt sind, die in der Liste in § 2 nicht alle aufgeführt sind, z.B. der Plan Dachstruktur.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Aussage des Landratsamtes die beigefügten Pläne betreffend zur Kenntnis. Die beigefügten Pläne wurden rein informell mitversandt und sollen nicht Teil der Planung werden. Teil der Planung werden nur die Unterlagen, welche in § 2 der Satzung bestimmt sind. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Beim Plan "Wiederaufbau und Schnitt" ist nicht klar, um welches Gebäude es sich handelt. Auch die Titel "Halle 20x50" und "Halle 30x100" sagen nichts über die geplante Nutzung aus. Dies ist in einem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern, siehe Ausführungen oben. Statt dem Titel "Entwurf" sollte, wie bereits ausgeführt, eher der Titel "VEP Garagen mit Schlosserei sowie Büro und Sozialräume", formuliert werden. Gegen die Planung von Hallen ohne Bezug zur geplanten Nutzung bestehen Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Ausführungen des Landratsamtes zur Bezeichnung der Pläne zur Kenntnis. Die Bezeichnungen der genannten Pläne werden konkretisiert.</p>

<p>Plan VBP:</p> <p>Im VBP sind Bestandsgebäude ohne Bauquartier eingetragen. Hierzu sind Erläuterungen erforderlich, ob diese Gebäude Bestandschutz haben oder welche Nutzungen genehmigt und geplant ist, usw.</p> <p>Des Weiteren fehlen die Bauquartiere für das Späne Silo und den Hühnerstall.</p> <p>Da der Hühnerstall in der Auflistung der zulässigen Nutzungen in Nr. 2.1 fehlt, sind hierzu weitere Aussagen zum Bestandsschutz erforderlich, falls der Stall schon besteht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu Bestandsgebäuden und Bauquartieren werden zur Kenntnis genommen. Bei den eingezeichneten Bestandsgebäuden handelt es sich um eine Garage, einen Schuppen und ein Gartenhaus, also allesamt um Nebenanlagen. Aktuell ist von diesen Gebäuden nur noch das Gartenhaus vorhanden. Laut Ziffer 2.10 des Textteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass diese kein Bauquartier benötigen. Gleiches gilt für das Späne-Silo und den Hühnerstall, welche ebenfalls Nebenanlagen im Sinne der Ziffer 2.10 sind. Um Missverständnissen in der Zukunft vorzubeugen werden allerdings für den Hühnerstall und das Späne-Silo Bauquartiere eingezeichnet und die beiden nicht mehr existenten Gebäude aus der Planzeichnung entfernt.</p>
<p>Lageplan Entwässerung: Bitte an den "Geltungsbereich" des VBP anpassen. Dieser Plan umfasst Flächen, die nicht im VBP enthalten sind. Zudem stimmen die Gebäudeumrisse und der Umriss Späne Silo (284 qm) nicht mit dem Lageplan des Vermessungsbüros Baumgartner vom 24.3.2021 (ca. 50 qm) überein.</p> <p>Im Lageplan des Vermessungsbüros Baumgartner vom 24.3.2021 fehlt wiederum der Straßenanschluss an die Kreisstraße.</p> <p>Hinzu kommt, dass dort ein neuer Eintrag enthalten ist "Büro/Mitarbeiterwohnung". Diese Nutzung ist im VBP bisher nicht vorgesehen. Es handelt sich dabei auch nicht um eine Nebenanlage, die in der nichtüberbaubaren Fläche zugelassen werden könnte.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu den Plänen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß den Vorgaben des Landratsamtes angepasst.</p>

Alle Planunterlagen sind so zu überarbeiten und aufeinander abzustimmen, dass diese eindeutig bestimmbar sind und denselben Geltungsbereich haben.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen werden aufeinander abgestimmt.
Nr. 8.3.3.1: Bitte den Begriff "Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet GE" ersetzen durch "VBP Zimmerei". Es wird kein Gewerbegebiet festgesetzt.	Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.
2. Bedenken und Anregungen Nr. 2.5: Wir empfehlen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Höhenfestsetzung für andere bauliche Anlagen zu ergänzen, die keine Gebäude sind sowie für Nebenanlagen und sonstige Gebäude.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung zur Ergänzung einer Höhenfestsetzung für andere bauliche Anlagen wird gefolgt
Nr. 2.8: Bitte stellen Sie noch klar, ob Fremdwerbung zulässig ist.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu Fremdwerbung werden zur Kenntnis genommen. Eine redaktionelle Klarstellung, dass Fremdwerbung unzulässig ist, wird vorgenommen.
Nr. 7.2.3.4: Hier fehlt noch die Aussage, dass die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt.	Abwägung/Beschluss: Die Aussage zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird in der Begründung ergänzt.
Nr. 7.2.5.2, 5. Spiegelstrich (S. 31): Bitte statt "Neuerrichtung des Wohnhauses" "Neuerrichtung des Betriebsleiterwohnhauses" schreiben.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen.

<p>Nr. 7.2.5.5: Hier ist von einem Vorhaben- und Erschließungsplan die Rede. Welcher Plan ist gemeint?</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zur Nennung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird demensprechend angepasst.</p>
<p>Nr. 7.2.8.2: Die Abwägung der Geruchsproblematik ist bisher nicht in die Festsetzungen eingeflossen und damit nicht durchsetzbar.</p> <p>Es gibt keine Festsetzung zu einer Aufenthaltsbeschränkung. Vielmehr sind in allen Bereichen im Plangebiet alle Nutzungen nach Nr. 2.1 ohne Zeitlimit zugelassen. Bitte ändern.</p> <p>Auch gibt es keinen Eintrag im Plan, wo sich diese Betriebshalle befinden wird und dass darin keine Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen zulässig sind.</p> <p>Nicht nachvollzogen werden kann auch die Aussage, dass die Geruchsmissionen selten in die Büroräume gelangen. Im Plangebiet gibt es bisher auch keinen Ausschluss für Wohnnutzungen in diesem Bereich. Das Betriebsleiterwohnhaus ist derzeit an jeder Stelle im Plangebiet zulässig.</p> <p>Im Kenntnissgabeverfahren werden keine Geruchsmissionen geprüft. Die Begründung ist zu ändern. Erforderliche Festsetzungen sind zu treffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zur Geruchsproblematik werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Geruchsproblematik wurde im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung am 18.02.2021 gemäß dem Ergebnisvermerk vom 02.03.2021 von den betreffenden Fachbereichen diskutiert. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass keine Bedenken bestehen, sofern im Überschreitungsbe- reich lediglich die Schlosserei, Garage und Parkplätze umgesetzt werden. Diese Voraussetzung ist laut dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan vom 24.03.2021 und Entwässerungsplanung Ersatzbau Zimmerei Frick vom 27.04.2021) gegeben. Von einer Festsetzung zur Aufenthaltsdauer/Aufent- haltsbeschränkung in diesem Bereich wurde abgesehen, da zu erwarten ist, dass die Immissionen durch die Landwirtschaft eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu den Immissionen, die sich der Arbeiter während der Arbeit inner- halb der Schlosserei ausgesetzt sieht, spielen.</p> <p>Aufgrund des nachhaltigen Energiekonzeptes werden die Fenster nur in Aus- nahmefällen geöffnet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass auch nur in Ausnahmefällen durch die Fensteröffnungen Geruchsmissionen in das Ge- bäudeinnere und somit in die Büroräume gelangen wird. Ein Abrücken der Be- bauung bzw. ein Verzicht auf Büroräume im nördlichen Gebäude der Zimmerei Frick ist somit nicht verhältnismäßig.</p>

	<p>Weder der Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen ein weiteres Betriebsleiterwohnhaus vor. Lediglich das bestehende Wohnhaus der Familie Frick wird gesichert. Dieses liegt außerhalb des Konfliktbereiches.</p> <p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich weder die Gewerbeaufsicht noch das Landwirtschaftsamt kritisch hinsichtlich der Immissionen und Festsetzungen geäußert hat.</p> <p>Die Begründung wird dennoch entsprechend angepasst und konkretisiert.</p>
<p>Nr. 7.2.7.2: In der Begründung oder im VEP fehlen Aussagen und Hinweise, wie die verkehrliche Durchfahrt durch das Betriebsgelände sichergestellt wird. Beim Scoping-Termin wurde diese Frage der Durchfahrt angesprochen, da die Zufahrt von der Kreisstraße aus über keine Wendemöglichkeit für LKW verfügt. Falls die Durchfahrt nicht möglich ist, sollte eine Wendemöglichkeit geprüft werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Durchfahrt des Grundstück ist, um die Raungasse zu entlasten, nicht vorgesehen. Es besteht eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 6 – Schleppkurven dargestellt wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>§ 12 BauGB "in der Lage":</p> <p>Der Vorhabenträger muss in der Lage sein, dass Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag zu benennenden Frist durchzuführen. Wir empfehlen, eine Aussage zur Durchführungsfrist in die Begründung zu nehmen, damit die Baurechtsbehörde erkennen kann, ob die Frist abgelaufen ist. Das Ergebnis der Prüfung, ob der Vorhabenträger in der Lage ist das Projekt zu realisieren, sollte die Gemeinde in einem Aktenvermerk festhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zum Durchführungsvertrag zur Kenntnis. Die Durchführungsfrist wird in der Begründung im Punkt "Sonstiges" ergänzt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist durchzuführen, sodass ein Aktenvermerk nicht notwendig erscheint.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Entwässerungsplan:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Straßenbelag werden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt wird entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes wie im Vorhaben-</p>

		Der Bereich der Zufahrt zur K7962 (bisher Pflaster mit offenen Fugen) muss entsprechend der Stellungnahme des Straßenbauamts noch geändert werden.	und Erschließungsplan Teil 5 – Einzugsflächen dargestellt, asphaltiert ausgeführt werden.
1.3.3	Landratsamt Ravensburg, Verkehr Stellungnahme vom 02.06.2021:	C. Verkehr Bedenken und Anregungen Zufahrt an der K 7962: Für die Anlegung einer neuen Zufahrt an die K 7962 ist die Stellungnahme des LRA-Straßenbauamtes unter D. zu beachten.	Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt den Verweis auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes bezüglich der neuen Zufahrt an die K7962 zur Kenntnis. Es erfolgt keine Planänderung.
		Sichtfelder: Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung neuer Zufahrten in die bevorrechtigte Straße sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.	Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis des Landratsamtes bezüglich der notwendigen Sichtdreiecke. Diese sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits vorhanden. Es erfolgt keine Planänderung
1.3.4	Landratsamt Ravensburg, Straßenbau Stellungnahme vom 02.06.2021:	D. Straßenbau 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse	Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu Ausnahmen vom Verbot von neuen Zufahrten zu Kreisstraßen zur Kenntnis. Die Herstellung einer neuen Zufahrt und damit auch die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung ist zwischen Gemeinde, Vorhabenträger und dem Straßenbauamt bereits abgestimmt. Es erfolgt keine Planänderung.

<p>kommunaler Straßen gelten. Eine dieses nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p> <p>1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>In Anlehnung an die § 9 Abs 8 FStrG und § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint (siehe 3.1.).</p>	
<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Keine</p> <p>3. Bedenken und Anregungen</p> <p>1. Zufahrt</p> <p>Die Erschließung soll über die Gemeindestraße Raungasse sowie über eine neue Zufahrt von der K7962 erfolgen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße aus, kann ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Die Zufahrt soll 55 m nördlich der bestehenden Zufahrt zur Raungasse, im Bereich einer bestehenden Feldzufahrt angelegt werden, sie muss in bituminöser Form ausgeführt werden. Weitere unmittelbare</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Straßenbelag werden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt wird entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 6 – Einzugsflächen dargestellt, asphaltiert ausgeführt werden.</p>

<p>Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet.</p> <p>Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit des Bauvorhabens.</p>	
<p>2. Anschluss an die K 7962</p> <p>Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen.</p> <p>Eine entsprechende planerische Darstellung ist dem Straßenbauamt vorab zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu Eckausrundungen und Gradienten werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführung gemäß den einschlägigen Richtlinien wird im Rahmen des Planvollzugs erfolgen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Sichtfelder</p> <p>An der neuen Einmündung zur K 7962 sind folgende Sichtfelder (Tiefe: Gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße; Länge: Parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich:</p> <p>In Richtung Ortsmitte: Tiefe = 3,00 m, Länge = 110 m. In Richtung Ragenreute: Tiefe = 3,00 m, Länge = 130 m.</p> <p>Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan dargestellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Ausführungen, dass die erforderlichen Sichtfelder bereits im Bebauungsplan dargestellt sind, zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>4. Kostentragung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Die Kostentragung für den neuen Anschluss an die Kreisstraße 7962 regelt sich nach § 30 Abs. 1 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Gemeinde Eichstegen kostenpflichtig.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kostentragung für den neuen Anschluss an die Kreisstraße 7962 zur Kenntnis. Diese werden über den Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Baugrenzen</p> <p>Für die Baugrenzen entlang der Kreisstraße wird ein Mindestabstand zum befestigten äußeren Fahrbahnrand von 15 m eingehalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Ausführungen des Straßenbauamtes den Mindestabstand zur Kreisstraße betreffend zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6. Entwässerung</p> <p>Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet darf den Anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.</p> <p>Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten (§ 3 (1) 5 WHG).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal geleitet. Die Entwässerung der Zufahrt über das Flurstück 233/1 erfolgt breitflächig über das Bankett auf dem Grundstück. Die Entwässerung der Kreisstraße wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>7. Bepflanzung</p> <p>Die Sichtfelder an der Einmündung der Sammelzufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.).</p> <p>Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7955, ausgehend von einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 100 km/h einzuhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu den Sichtfeldern zur Kenntnis. Die freizuhaltenden Flächen bezüglich der Sichtfelder sind bereits hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>8. Immissionen</p> <p>Die Flächen des Plangebietes liegen im Immissionsbereich der Kreisstraße 7962. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Straßenbauamtes zur Kostentragung für Schallschutzmaßnahmen zur Kenntnis.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>9. Versorgungs- und Abwasserleitungen</p> <p>Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zu Leitungen auf Flächen der Kreisstraße werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind keine Flächen der Kreisstraße für Leitungen veranschlagt. Die Kreisstraße ist also nicht betroffen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 02.06.2021:</p>	<p>E. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Es ist u.E. noch fraglich, ob das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitete Konzept zur Grünordnung ausreicht, die Verbundfunktion der Habitatvernetzung zu erhalten (vgl. Artenschutzbericht Ziff. 6.5). Eine einreihige Hecke auf einem schmalen Streifen zwischen Lagerhalle und Acker kann die Funktion eines ggf. notwendigen Fledermaus-Korridors nicht erfüllen. Die Verbundfunktion ist in geeigneter Weise herzustellen. Sofern die Kartierungen für den Bauabschnitt 2 zu dem Ergebnis kommen, dass die Vernetzung nicht not-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aktuell befindet sich im Bereich des geplanten Zimmereigebäudes Ackerfläche. Zwischen den Streuobstbeständen im Nordwesten liegen ca. 85 m Abstand, zwischen den Streuobstbeständen im Südosten ca. 120 m. Es besteht somit keine direkte Verknüpfung der Streuobstwiesen durch lineare Strukturen. Fledermäuse, die die Streuobstbestände nutzen, müssten die Freifläche der Ackerbereiche überfliegen. Eine Zerschneidung von Flugkorridoren für linear gebundene Fledermausarten ist für diesen Bereich somit nicht zu erwarten. Lediglich für Fledermausarten, die den offenen Luftraum nutzen, könnte dieser Bereich relevant sein. Nach bisherigem Stand der Untersuchungen wurde die Freifläche nicht von Fledermäusen genutzt. Viel mehr kann durch das erarbeitete Konzept</p>

<p>wendig ist, kann auf die Überarbeitung verzichtet werden. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit von BA I sind die Ergebnisse der laufenden Kartierarbeiten abzuwarten und dahingehend zu bewerten. Alternativ kann ggf. auch anhand von Zwischenergebnissen eine Aussage zur Notwendigkeit der Erhaltung einer Habitatvernetzungsstruktur abgeleitet werden. Hierzu sind die Aussagen in der Begründung Umweltbericht sowie in dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu überarbeiten.</p>	<p>zur Grünordnung eine Aufwertung des aktuellen Zustandes erfolgen. Fledermäuse orientieren sich bei ihren Flugwegen zudem auch an Gebäudekanten und können die geplanten Strukturen der Eingrünung nutzen. Nach aktuellem Stand der Untersuchungen scheint der Bereich keine besondere Relevanz für Fledermäuse aufzuweisen. Es konnte während den Kartierungen lediglich eine sehr geringe Fledermausaktivität nachgewiesen werden. Eine essenzielle Vernetzungsfunktion ist aktuell nicht anzunehmen. Eine eindeutige Bewertung erfolgt jedoch erst nach Abschluss der Kartierungen. Zwischenergebnisse können jedoch im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Kurzbericht ergänzt werden. Da die Kartierungen und das artenschutzrechtliche Gutachten zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sind, verpflichtet sich der Auftraggeber mögliche entstehende Maßnahmen (wie Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen) umzusetzen. Dies wurde im Durchführungsvertrag festgesetzt.</p>
<p>Die Streuobstwiese auf den Erweiterungsflächen wird aktuell als Lager der Zimmerei Frick genutzt. Dadurch kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Licht, Erschütterungen und Bewegungen. Dies muss bei der Interpretation der Kartier-Ergebnisse berücksichtigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Gemeinde nimmt die Anmerkungen zu möglichen Störeffekten zur Kenntnis. Aus gutachterlicher Sicht sind die Störeffekte durch die Lagernutzung nicht gravierend. Zum jetzigen Kenntnisstand konnten lediglich störungstolerante und ubiquitäre Arten im Umfeld festgestellt werden. Des Weiteren befand sich vor dem Brand der Zimmerei im Umfeld schon ein Betrieb, von dem Faktoren wie Lärm, Licht, Erschütterungen und Bewegungen ausgegangen sind. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.2 Natura 2000, §§ 31, 33, 34 BNatSchG (Feuchtgebiet bei Alts- hausen)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

Die Aussagen im Umweltbericht (vgl. u.a. Ziff. 8.1.2.3, S. 36, Ziff. 8.2.3.1, S. 43) in Bezug auf die Stickstoffdeposition in FFH-Gebiete kann nicht nachvollzogen werden. Es müssen nähere Angaben zur geplanten Heizanlage gemacht werden und entsprechende Festsetzungen im VBP formuliert werden.

U.E. sind hierzu Kenndaten der genannten Heizanlage nötig; insbesondere was diese Anlage an Stickstoff emittiert. Dadurch kann überschlägig ermittelt werden, ob das sogenannte Abschneidekriterium von 0,3 kg/ha/a für die im Umfeld liegenden stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen in Natura 2000 Gebiete "Feuchtgebiete um Althäuser und Blitzenreuter Seenplatte" eingehalten werden kann. Es ist zu berücksichtigen, dass im Zuge des 2. BA weitere Emissionen dazu kommen können.

Die Stellungnahme zur Natura 2000-Thematik wird zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten Heizungsanlage mit einer maximalen Nennleistung von 500 kW handelt es sich um eine Hackschnitzelanlage der Firma Heizomat Anlage Typ RHK-AK 500 (Hackgut), Nennwärmeleistung 500 kW oder Heizomat, Anlage Typ RHK-AK 300, Nennwärmeleistung 300 kW, welche laut Herstellerangaben aufgrund der angewandten Technik keinen Stickstoff emittiert. Gemäß des Datenblatts der beiden Heizanlagen verfügen beide Anlagen über ein elektrostatisches Filtersystem. Gemäß der Marktübersicht der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e.V. (http://www.fnr.de/fileadmin/allgemein/pdf/broschueren/Hackschnitzel-Heizungen_web_neu.pdf) besitzen die Anlagen mit den Nennleistungen von 300 bzw. 500 kW laut TÜV München folgende Emissionswerte:

	RHK-AK 304	RHK-AK 500
Nennleistung [kW]	300	500
Wirkungsgrad Voll- last/Teillast [%]	90,6/90,6	90/90
Abgastemperatur Voll- last/Teillast [°C]	180/150	180/150
CO Volllast/Teillast [mg/m]	20/228	20/228
Staub Volllast/Teillast [mg/m ³]	14/n. g.	14/n. g.
NO _x Volllast/Teillast [mg/m ³]	-	-

	<p>Zum Ausschluss von Stickstoffdepositionen im FFH-Gebiet durch Heizanlagen wird eine entsprechende Festsetzung zu "Stickstoffdeposition durch Heizanlagen" aufgenommen.</p> <p>Zur Sicherung der Verwendung der entsprechenden Anlage wird im Durchführungsvertrag die Auswahl der Anlage auf den Typ Heizomat, Anlage Typ RHK-AK 500 (Hackgut), Nennwärmeleistung 500 kW oder Heizomat, Anlage Typ RHK-AK 300, Nennwärmeleistung 300 kW beschränkt.</p> <p>Der hier dargestellte "2. BA" ist nicht Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nicht als zweiter Bauabschnitt zu werten. Bei einer potenziellen Erweiterung ist die Umsetzung eines weiteren Bauleitplanungsverfahrens nötig und die Thematik im Zuge dessen gesondert zu betrachten. Um jedoch vorausschauend zu planen, ist die hier gewählte Heizungsanlage voraussichtlich so dimensioniert, dass im Falle einer möglichen Erweiterung der Bedarf gedeckt ist.</p> <p>Der Textteil wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht nachvollziehbar. Es wird vorgeschlagen, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur für die jetzt im Außenbereich liegenden Flurstücke vorzunehmen. Die Bestandsbebauung bzw. abgebrannte Bestandsbebauung stellt u.E. keinen neuen Eingriff dar und ist deshalb nach § 1a (3) BauGB nicht</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber erfolgt die Bilanzierung innerhalb des kompletten Geltungsbereiches. Da die Bestandsbebauung sowie die abgebrannte Bestandsbebauung bei der Bilanzierung im Bestand wie auch in der Planung be-</p>

<p>auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob Ausgleichsverpflichtungen aus Baugesuchen bestehen. Diese haben weiter Gültigkeit.</p>	<p>rücksichtigt werden, und sich dahingehend ausgleichen bzw. keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf darstellen, erfolgt hier kein Ausgleich eines Eingriffs, sondern nur eine umfassende Darstellung des Ist-Zustandes.</p> <p>Weitere Ausgleichsverpflichtungen sind zum jetzigen Kenntnisstand nicht bekannt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Bei der Bilanzierung der externen Ausgleichsflächen sollten nicht Einzelbäume und die Feldhecke aufgeführt werden. Hierbei handelt es sich um den Biotoptyp Feldgehölz (41.10).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung bezüglich der Bilanzierung der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen und die Bilanzierung wird angepasst.</p> <p>Zudem wird die Anzahl der Bäume in der Planskizze an die Bilanzierung angepasst.</p>
<p>Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche liegt im LSG "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen". Die Ausgleichsmaßnahmen (Feldgehölze) widersprechen nicht dem Schutzzweck des LSG.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung, dass die vorgeschlagene Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Altshausen-Laubbach-Fleischwangen" liegt, jedoch nicht dem Schutzzweck widerspricht, wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen zur besseren Erkennung und zum Schutz vor Überfahrt in geeigneter Weise ausgepflockt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Auszäunung der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Auf die rechtliche Sicherung wird hingewiesen (vgl. S. 14 Begründung).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

	<p>Die Anmerkung zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Schutzpunkt Boden</p> <p>In der E-/A-Bilanzierung werden Bodenwertigkeiten von 2-2-2 (2,0) und 2-2-3 (2,33) angegeben, laut ALKIS liegen dort aber Böden mit einer Wertigkeit von 2-3-3 (2,67) und 2-1-2 (1,67) vor. Eine Benennung der Böden nach der Bodenschätzung (z.B. L2 b2 50/49) im Textteil ist sinnvoll, so ist die Bewertung nach Heft 23 nachvollziehbar. Außerdem ist es sinnvoll die Herkunft der Werte zu nennen. Bitte die Ökopunkte für das Schutzgut Boden neu berechnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkung zur E-/A-Bilanzierung des Schutzguts Boden wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Benennung der Böden und der Herkunft der Werte wird textlich entsprechend ergänzt.</p>
<p>In der Tabelle Planung wird der Mittelwert von 2-2-3 mit 2,66 angegeben, die daraus resultierenden Ökopunkte wurden aber richtig angegeben. Bitte korrigieren.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zum fälschlich dargestellten Mittelwert wird zur Kenntnis genommen und redaktionell angepasst. Der Mittelwert von 2-2-3 beträgt 2,33.</p>
<p>Für teilversiegelte Flächen wird eine Bewertung von 0-1-0 (0,33) angesetzt, diese ist in Ordnung sofern der Unterbau für die wasserdurchlässigen Beläge nicht verdichtet wird und keine wassergebundene Decke eingebaut wird, denn sonst findet keine Versickerung mehr statt. Hier wäre dann ein Wert von 0-0-0 anzusetzen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Bewertung teilversiegelter Flächen wird zur Kenntnis genommen. Bei den als "teilversiegelt" angegebenen Böden handelt sich um Pflaster mit offenen Fugen welche eine Wasserdurchlässigkeit ermöglichen. Daher wurde hier, in Abstimmung mit der Untere Bodenschutzbehörde, eine Bewertung von 0-1-0 (0,33) angesetzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.2 Monitoring</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		Die Ergebnisse des Monitorings (Umweltbericht 8.3.2.) sind der Unteren Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht zum Ende jedes Monitoring-Jahres unaufgefordert vorzulegen. Um den Zielzustand zu erreichen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen.	Der Hinweis zum Monitoring wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring obliegt dem Vorhabenträger und wird im Durchführungsvertrag geregelt.
1.3.6	Landratsamt Ravensburg, Gewerbeabwasser Stellungnahme vom 02.06.2021:	<p>F. Gewerbeabwasser</p> <p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Seite 9 - 2.13 Behandlung von Niederschlagswasser</p> <p>, über Regenwasserkanäle dem geplanten Löschwasserspeicher zuzuführen.</p> <p>Ändern in:</p> <p>, über Regenwasserkanäle dem geplanten Löschwasserspeicher/Retentionsspeicher zuzuführen.</p> <p>...der Überlauf ist gedrosselt der bestehenden Drainageleitung zuzuleiten.</p> <p>Ändern in:</p> <p>...der Überlauf ist gedrosselt der bestehenden Drainagewassertransportleitung/Regenwasserkanal zuzuleiten.</p> <p>Seite 46 - 8.2.3.3 Schutzgut Wasser</p> <p>...Überschüssiges Wasser ist gedrosselt der bestehenden Drainageleitung oder dem Mischwasserkanal im Bereich "Raunsgasse" zuzuleiten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis. Die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung werden angepasst.</p>

		<p>Ändern in:</p> <p>Überschüssiges Wasser ist gedrosselt der bestehenden Drainagewassertransportleitung/Regenwasserkanal oder dem Mischwasserkanal im Bereich "Raungasse" zuzuleiten.</p> <p>Seite 47</p> <p>...Hier ist es zu sammeln, der Überlauf ist gedrosselt der bestehenden Drainageleitung oder dem Mischwasserkanal im Bereich der „Raungasse“ zuzuleiten.</p> <p>...Hier ist es zu sammeln, der Überlauf ist gedrosselt der bestehenden Drainagewassertransport-leitung/Regenwasserkanal oder dem Mischwasserkanal im Bereich der „Raungasse“ zuzuleiten.</p> <p>8.2.3.4 Wasserwirtschaft</p> <p>...verzögert und gedrosselt über die bestehende Drainageleitung oder dem Mischwasserkanal im Bereich der "Raungasse" abgegeben.</p> <p>Ändern in:</p> <p>...verzögert und gedrosselt über die bestehende Drainagewassertransportleitung/Regenwasserkanal oder dem Mischwasserkanal im Bereich der "Raungasse" abgegeben.</p>	
1.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz</p> <p>Stellungnahme vom 02.06.2021:</p>	<p>G. Brandschutz</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde begrüßt, dass keine Bedenken gegen die Satzung bestehen und nimmt die Hinweise auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften dankend zur Kenntnis. Ein Hinweis zu Brandschutzvorschriften ist bereits im Textteil des</p>

		<p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit im Winter und schnellere Bedienbarkeit im Einsatzfall.</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten. Diese werden im Rahmen des Planvollzugs umgesetzt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Donaueschingen</p> <p>Stellungnahme vom 27.05.2021:</p>	<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Februar 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. (Anhang fehlt)</p> <p>Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom Februar 2021 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom Februar 2021:</i></p> <p><i>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Ersatzbau Zimmerei Frick in Eichstegen.</i></p> <p><i>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</i></p> <p><i>im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Telekommunikationslinien am Rande des Planbereiches wird zur Kenntnis genommen. Die Handlungsempfehlungen bei einer Hauszuführung werden an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p><i>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</i></p> <p><i>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</i></p> <p><i>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</i></p> <p>Anlage Lageplan</p>	
1.3.9	<p>Netze BW GmbH, Biberach</p> <p>Stellungnahme vom 26.05.2021:</p>	<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen:</p> <p>Telefon: +49 7351 53 -22 30 Telefax: +49 7351 53 -21 35</p> <p>E-Mail: leitungs-auskunft-sued@netze-bw.de</p> <p>Die geplante Leistung melden Sie bitte rechtzeitig bei unserem Anschluss-service an:</p> <p>E-Mail: ANSCHLUSSSERVICE-OBS@netze-bw.de</p> <p>Telefon: +49 7351 53-2060</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die bestehenden Kabelleitungen und die Kostentragung bei Änderungs- und Sicherheitsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.05.2021 bis 04.06.2021 mit der Entwurfsfassung vom 22.03.2021 statt.
- 2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Eichstegen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 22.03.2021 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 11.06.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Zimmerei Frick" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 11.06.2021 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). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Eichstegen, den 22.06.2021

4 Anlagen

- 4.1 Lageplan zur Stellungnahme vom Februar 2021, Deutsche Telekom Technik GmbH

