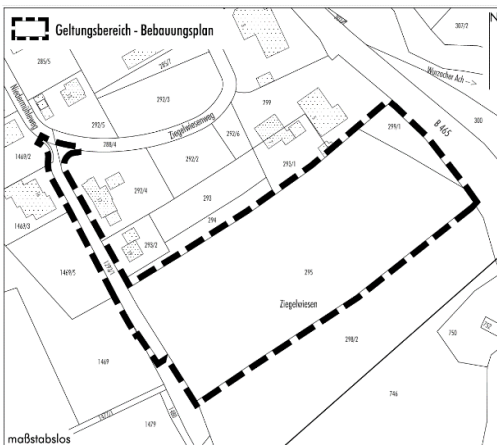


Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan "Erweiterung Ziegelwiese Süd" sowie 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelwiese Süd" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2022 den Entwurf zum Bebauungsplan "Erweiterung Ziegelwiese Süd" sowie 5. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelwiese Süd" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 05.07.2022 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 Süden des Hauptortes Bad Wurzach und umfasst folgende Grundstücke auf der Gemarkung Wurzach mit den Flst.-Nrn. 288/4 (Teilfläche), 295, 299/1, 1293/1 (Teilfläche) und 1469/2 (Teilfläche). Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.



Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus bereits umgesetzten Ökokontomaßnahmen. Die erste Maßnahme ("Ökologisches Konzept "Gehrenesch" südlich von Liebenreute" (AZ 436.02.042)) liegt auf den Flst.-Nrn. 711/2 und 713/1 (Gemarkung Zogenweiler) und etwa 5 km nordwestlich von Ravensburg sowie 2,3 km nordöstlich von Horgenzell, entlang des Weges südlich des Weilers Liebenreute und nördlich der Hofstelle Schwarzhäusle. Im Osten grenzen Waldflächen an das Gebiet an. Die zweite Maßnahme ("Ökologisches Konzept Liebenreute - Teilbereich Süd" (AZ 436.02.046)) liegt auf den Flst.-Nrn. 729/1 und 745 (Gemarkung Zogenweiler) und etwa 6 km nordwestlich von Ravensburg auf dem Gebiet der Gemeinde Horgenzell, nördlich des Liebenreutebaches und des Weilers Liebenreute sowie südlich der Hofstelle Hartobel und des dort verlaufenden Waldauswuchses.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.07.2022 und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom 11.08.2022 bis 26.08.2022 im Foyer des Amtshauses der Stadt Bad Wurzach (Schlossstraße 19, 88410 Bad Wurzach) während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr). Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.07.2022 und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

<https://www.bad-wurzach.de/buerger-wirtschaft/bauenwohnen/auslegungsunterlagen-bauleitplanverfahren>.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 05.07.2022 mit 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/Biotope, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 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.

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom August 2021 mit Umweltbezug des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belange der Raumordnung, Belange der Landwirtschaft, zur Entwässerung und zu den Kosten für Immissionsschutz im Straßenbau), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung), des Landesamtes für Denkmalpflege (zu archäologischen Funden), des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Bauleitplanung (zur Emissionskontingente sowie zur Beifügung des Umweltberichtes und zur Eintragung der Bäume und Sträucher im Planteil), Gewerbeaufsicht (zum Schallschutz im Städtebau), Landwirtschaftsamt (zu Ausgleichsmaßnahmen), Verkehr (zu Anpflanzungen und sichtbehinderndem Bewuchs in Sichtfeldern), Forst (zu angrenzenden Gehölzflächen und Ausgleichsmaßnahmen), Naturschutz (zum Landschaftsplan, zu geschützten Biotopen, zum Streuobstbestand, zum Artenschutz, zum Landschaftsbild, zum Ausgleichsbedarf, zur Dachbegrünung, zur Pflanzqualität und zum Hangwasserkanal), Oberflächengewässer (zum Oberflächenwasserabfluss und zur Starkregenrisikovorsorge), Abwasser (zur Einleitung des Niederschlagwassers), Bodenschutz (zum nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Boden, zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und zum Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz).
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (zur Geotechnik), des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Belangen der Raumordnung und Belangen der Landwirtschaft), des Landratsamtes Ravensburg mit den Sachgebieten Verkehr (zur Freihaltung der Sichtfelder von Anpflanzungen und sichtbehinderndem Bewuchs), Naturschutz (zum Landschaftsplan, zu geschützten und faktischen Biotopen und Faktoren für deren Beeinträchtigung, zum möglichen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen, der Überprüfung ebendieser Vorkommen und den daraus resultierenden erforderlichen Aussagen zu möglichen Stickstoffimmissionen, zum vorgesehenen Hangwasserkanal, zum Artenschutz, zum Umweltbericht, zu den vorgesehenen Ausgleichspflanzungen, zum festgesetzten Pflanzgebot und zur Zuordnung der zu erwerbenden Ökopunkte vor Fassung des Satzungsbeschlusses), Bodenschutz (zum erforderlichen Bodenschutzkonzept), des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. (zur Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen und deren Verlust u.a. für die Nahrungsmittelproduktion, zur bevorzugenden Nach- bzw. Umnutzung bestehender Strukturen, zur Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope, zu Auswirkungen auf angrenzende naturnahe Lebensräume, zum Klimaschutz im Rahmen der Planung, zum sparsamen Umgang mit un bebauten Flächen und zur verstärkten Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bei künftigen Planungen), der Handwerkskammer Ulm (zu den festgesetzten Emissionskontingenten) und der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben (zur festgesetzten Montur von Photovoltaik-Anlagen).
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 11.11.2021 (zur Situation und Aufgabenstellung, zu den verwendeten Unterlagen und Informationen, zu den örtliche und betriebliche Gegebenheiten, zum Übersichtsplan, zur Beurteilungsgrundlagen, zur Emissionskontingentierung, zu den Vorschlägen für die Bauleitplanung)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der aktualisierten Fassung vom 15.03.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und angrenzend des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).
- 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelwiese Süd" (Fassung vom 17.02.1993, rechtskräftig seit 31.01.1994).

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Stadt Bad Wurzach, Stadtbauamt (Schlossstraße 19, 88410 Bad Wurzach) im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich sowie 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:

- Ergänzung bzw. Anpassung der Festsetzung zu "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", insbesondere zum Ausschluss von Öl-, Gas- und Holzheizungen.
- Ergänzung der Festsetzung zur "Pflanzung".
- Ergänzung bzw. Anpassung des Hinweises zum "Bodenschutz".
- Aufnahme des Hinweises zum "Deckenbuch".
- Aufnahme des Hinweises zur "Dückerleitung".
- Aufnahme des Hinweises zum "Mischwasserkanal".
- Aufnahme eines Hinweises zur "Geotechnik".
- Ergänzung des Hinweises zum "Biotopschutz".
- Ergänzung des Hinweises zum "Hangwasserkanal" als Hauptabwasserkanal.
- Streichung der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 30 %.
- Streichung der Fahlweide ("Salix x rubens" aus der Pflanzliste).
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zu "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie".
- Versetzung der Wendefläche nach Südwesten.
- Anpassung in der Begründung.
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen.

Bad Wurzach, den 03.08.2022

Alexandra Scherer, Bürgermeisterin