

**Änderung VEP „Tiergarten“
Abwägungsvorschlag**

28.04.2020

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen bzw. keine Stellungnahmen relevant:

- Unitymedia BW GmbH
- Netze BW GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Thüga Energienetze GmbH
- Stadt Bad Waldsee
- Stadt Bad Schussenried
- Gemeinde Ingoldingen
- Gemeinde Wolpertswende

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Eisenbahn Bundesamt (03.04.2020)	<p>Weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> <p>Bei künftigen TÖB Beteiligungen bitte ich die Lagepläne so zu gestalten, dass die Straßennamen und die Lage zur</p>	Es sind keine Bahnanlagen oder Grundstücke der Bahn von der Planänderung betroffen.

		Bahnstrecke sichtbar sind, ebenso ist eine Begründung beizufügen aus der der Geltungsbereich hervorgeht.	
2	Deutsche Bahn AG (07.04.2020)	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sollten sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren</p>	Es sind keine Bahnanlagen oder Grundstücke der Bahn von der Planänderung betroffen.

		<p>Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden- Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahnbundesamt zu beteiligen. Wir bitten Sie uns an dem Verfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Das Eisenbahnbundesamt wurde beteiligt.</p>
3	Regierungspräsidium Freiburg (20.04.2020)	<p>1. Waldabstand Im Nordosten des Plangebiets, östlich der Parkplätze ist die Errichtung von Tagungsräumen und einer Gastronomie geplant. Wir weisen darauf hin, dass nach §4 Abs. 3 Landesbauordnung mit Gebäuden ein Mindestabstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten ist. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Anforderung nicht entsprochen. Der Zuschnitt des Baufensters sollte so angepasst werden, dass den Vorgaben der Landesbauordnung entsprochen wird.</p> <p>2. Waldumwandlung für einen Spielplatz Nördlich des Weges, der im Norden an die geplante Adventure Golfanlage angrenzt, soll ein Waldbestand neu in den Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Ein bisher als Wald geführter Bereich wird im Bebauungsplan als Spielplatz dargestellt. Nach Auswertung von Luftbildern und Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde ist in diesem Bereich bereits ein Spielplatz eingerichtet und im Ausbau befindlich. Für die Fläche liegt noch keine Umwandlungsgenehmigung vor. Demnach ist die Fläche Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt werden, prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die Vorausset-</p>	<p>Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.</p> <p>Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.</p>

		<p>zungen für die Genehmigung einer Waldumwandlung vorliegen. Soweit eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Erst wenn die Umwandlungserklärung vorliegt, kann gemäß § 10 Abs. 10 LWald G der Bebauungsplan rechtskräftig werden.</p> <p>Für den Bereich des geplanten Spielplatzes muss eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg beantragt werden.</p> <p>Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt diese lediglich in Aussicht.</p> <p>Wenn die Umwandlungserklärung erteilt wurde, kann zu einem späteren Zeitpunkt die Umwandlungsgenehmigung beantragt werden und wird, sofern nachträglich keine Versagungsgründe eintreten, auf Grundlage der Umwandlungserklärung erteilt.</p>	
4	Regierungspräsidium Tübingen (23.04.2020)	<p>I. Raumordnung</p> <p>Die Stadt Aulendorf beabsichtigt den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit- und Ferienanlage Tiergarten“ um ca. 0,6 ha nach Osten hin zu erweitern, um die Errichtung einer „Adventure Golfanlage“ zu ermöglichen.</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt; soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden</p> <p>Nach dem <i>rechtsverbindlichen</i> Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen dem Vorhaben am vorgesehenen Standort östlich des Geltungsbereiches des VEP „Ferienanlage Tiergarten“ keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Jedoch enthält der aktuell in der Anhörung befindliche <i>Entwurf</i> des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eine Reihe von neuen Zielvorgaben, die von den bisherigen Regelungen abweichen (u.a. anders abgegrenzte Vorranggebiete für den Freiraumschutz).</p> <p>Diese „in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung“ sind nach der Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz - ROG - als sonstige Erfordernisse der</p>	<p>Bereits im Dezember 2019 fand eine Abstimmung von Bürgermeister Burth diesbezüglich mit dem Regionalverband statt. Per Mail wurde die Änderung des Entwurfes des Regionalplanes entsprechend in Aussicht gestellt:</p> <p><i>Selbstverständlich werden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Vor-</i></p>

	<p>Raumordnung zu werten, die für aktuelle Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen schon von Bedeutung sein können.</p> <p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die derzeit stattfindende Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlichkeit vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist.</p> <p>Damit sind die im Entwurf des Regionalplans festgelegten Ziele der Raumordnung sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Mit welchem Gewicht das „in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung“ jeweils in die Abwägung oder Ermessensausübung einzustellen ist, beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen und der Intensität des Eingriffs in den Regelungsgehalt des betroffenen Ziels. Je stärker das geplante Vorhaben in die Grundzüge des zukünftigen Ziels bzw. der Regionalplanung insgesamt eingreift, desto stärker wird sich dieses bereits durchsetzen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass bereits erkennbare künftige Zielvorgaben durch gegenläufige Vorhaben und Planungen vereitelt werden.</p> <p>Nach dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt die Vorhabenfläche in einem künftigen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Außerdem dürfte ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen tangiert sein.</p> <p>Angesichts eines erwarteten Besucheraufkommens von jährlich 30.000 Besuchern bestehen seitens der Raumordnungsbehörde erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Vereinbarkeit der geplanten „Adventure Golf Anlage“ mit diesen in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung. Die zur Ermöglichung des Vorhabens angedachte Erweiterung des bestehenden VEPs nach Osten wird daher äußerst kritisch gesehen.</p>	<p><i>ranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigen. Wie der beiliegenden Karte entnommen werden kann, ist auch eine Zurücknahme des Vorranggebiets östlich der jetzigen Freizeitanlage möglich, da wir uns hier im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegenen Moorflächen (hellgrüne Flächen) nicht eingegriffen wird.</i></p> <p>Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten eine Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit
--	--	--

		<p>II. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass die Erweiterung der „Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten“ in Aulendorf bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) geringfügig betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/ksUZN) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb</p>	<p>einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Rad angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad. - Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können. <p>Aufgrund der nur geringfügigen Betroffenheit ist nach Ansicht der Stadt Aulendorf ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf den Bauungsplan als ausreichend anzusehen.</p>
--	--	--	---

		<p>von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> <p>III. Naturschutz</p> <p>Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen</p>	
5	Landesamt für Denkmalpflege (28.04.2020)	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Das Bebauungsplangebiet unmittelbar nördlich der urgeschichtlichen Pfahlbausiedlungen im Steeger See (Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG u. UNESCO Welterbe Kandidat). Die Ackerflächen dieser Dörfer sowie weitere Fundstellen sind auch im nun überplanten Bereich zu vermuten. Die Planungssicherheit würde erhöht durch eine geoarchäologische Prospektion im Vorfeld von Baumaßnahmen, bzw. ist es zu prüfen, ob eine solche Prospektion bereits im Zuge einer etwaig durchzuführenden UVP erfolgen kann. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die Bodeneingriffe, Erdbaumaßnahmen und Erschließungsarbeiten durch archäologisch geschultes Fachpersonal überwacht werden. An den entstehenden Kosten beteiligt sich der Vorhabenträger in angemessener Höhe, ebenso an Kosten für gegebenenfalls notwendig werdende Rettungsgrabungen. Der bevorstehende Beginn von Erdbaumaßnahmen ist frühzeitig, wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin, schriftlich anzuzeigen.</p>	Die Baumaßnahmen werden mindestens 3 Wochen vor Beginn schriftlich angezeigt.

		<p>Ansprechpartnerin ist: Maire-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126 oder 0172-6208797.</p> <p>Wir bitten um entsprechenden Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
6	Landratsamt Ravensburg (30.04.2020)	<p>A. Bauleitplanung 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)</u> In der Regel werden zwei selbständige Planurkunden erstellt, der VEP und der VBP, § 12 Abs. 1 BauGB. Vorliegend wird nur 1 Plan vorgelegt, der optisch eine Vermischung darzustellen scheint. Es ist möglich beide Pläne, VBP und VEP in einer Planurkunde zusammenzufassen und dies auf dem Plan zu vermerken. Diese Variante setzt voraus, dass die Grundsätze der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm berücksichtigt werden. Derzeit ist aufgrund der Vielzahl der farbigen Einträge im Bereich der Golfanlage nicht klar, was planungsrechtlich verbindlich werden soll und was unverbindlich bleibt. Es ist daher eine Darstellung zu wählen, die sich an der PlanZV orientiert und eindeutige Festsetzungen trifft. Zum Beispiel für die geplante Gaststätte: ein Bauquartier nach Nr. 3.5 PlanZV, für den Lageplatz: Nr. 15.3 PlanZV, für natürliche Grünflächen Nr. 9 PlanZV., für Kunstrasen evt. Nr. 4.2 oder ein ähnliches Planzeichen... Im VBP sind Varianten abweichend von der PlanZV zulässig, soweit der Plan als Norm eindeutig bestimmbar ist.</p> <p>Des Weiteren müssen dem Golfpark noch ausreichend Stellplätze zugewiesen werden. Hierzu sollten in der Begründung Aussagen zur Abschätzung der Besucheranzahl und Anzahl der Stellplätze nach der VWV Stellplätze beige-</p>	<p>Der ausgelegte Plan stellte eine Vorversion für die frühzeitige Beteiligung dar. Für den Planentwurf werden Planzeichen nach der PlanZV verwendet.</p> <p>Die Thematik der Stellplätze und des Verkehrs werden im Entwurf behandelt und dargestellt.</p>

	<p>fügt werden. In der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen wird die Zahl von 30.000 Besuchern genannt.</p> <p>Es sind auch Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Geländes erforderlich. Ist die vorhandene Zufahrt ausreichend bemessen?</p> <p>Im <u>Durchführungsvertrag</u> verpflichtet sich der Vorhabenträger das Vorhaben <u>und</u> die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten <u>Frist</u> durchzuführen, und die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.</p> <p>Hierzu bitten wir um eine Aussage in der Begründung. Aus den Unterlagen geht bisher nicht eindeutig hervor, wer der Vorhabenträger ist.</p> <p>Soweit <u>mehrere Investoren</u> die Durchführung mehrere einzelne Vorhaben beabsichtigen, die in einem Gesamtobjekt zusammengefasst sind oder auch nebeneinander und unabhängig voneinander realisiert werden sollen, kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur in Frage, soweit sich die Investoren zu eine Innengesellschaft zusammenschließen und im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde nur einer der Investoren für das gesamte Projekt als Vorhabenträger agiert. Andernfalls müssen alle Investoren des Gesamtprojekts sich zu dessen gesamt-schuldnerischen Ausführung insgesamt als Vorhabenträger verpflichten.</p> <p><u>Erweiterungsfläche südlich der Golfanlage:</u> Voraussetzung für einen VBP ist die Durchführungsverpflichtung. Eine pauschale Erweiterungsfläche „Adventure Golf“ kann daher ohne eindeutige planungsrechtliche Festsetzungen nicht beschlossen werden. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Erweiterung bereits jetzt verpflichten. Andernfalls muss die Fläche jetzt wieder aus dem Geltungsbereich des VBP herausgenommen werden. Falls die Fläche belassen werden soll, müssen eindeutige Festsetzungen in diesem Bereich getroffen werden, die</p>	<p>In der Begründung wird dargelegt, wer Vorhabenträger ist und welche Fristen in den Vertrag aufgenommen werden sollen.</p> <p>Die vereinfachte Darstellung war nur im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung gedacht. Im Entwurf erfolgt die konkrete Darstellung.</p>
--	--	--

	<p>eine Prüfung der künftigen Bauvorhaben durch die Baurechtsbehörde ermöglicht. Nach Fristablauf soll die Gemeinde den VBP aufheben, § 12 Abs. 6 BauGB.</p> <p>B. Gewerbeaufsicht, Grundwasser, Landwirtschaft Keine Anregungen</p> <p>C. Verkehr Auf ausreichende Parkmöglichkeit muss geachtet werden.</p> <p>D. Forst 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude (auch Nebenanlagen) müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein (§ 4 Abs. 3 LBO). Um dies zu gewährleisten, sollte eine Baugrenze im entsprechenden Waldabstand festgesetzt werden. Wald darf nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (§§ 9 ff LWaldG). In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob Alternativen zur Waldumwandlung bestehen, wie z. B. die Bebauung in größeren Abstand zum Wald zu planen.</p> <p>2. Möglichkeiten der Überwindung Der Waldabstand kann von Gebäuden unterschritten werden, sofern dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen wird (§ 4 Abs. 3 LBO). Sollte der vorgesehene Waldabstand durch die Festsetzung von Baugrenzen unterschritten werden, obliegen die Verantwortung und die Abwägung der Gemeinde.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen Behörden und Körperschaften des öff. Rechts haben bei Planungen die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen (§ 8 LWaldG). Hierbei sind auch die Auswirkungen auf die in § 1 Nr. 1 LWaldG genannten Wald-</p>	<p>Dies wird im Entwurf abgearbeitet.</p> <p>Parallel zum Verfahren wird die Waldumwandlung beantragt.</p>
--	---	--

		<p>funktionen sowie Auswirkungen auf geschützte Waldgebiete nach § 29 LWaldG zu beachten. Im Umweltbericht sollten daher die vorgenannten Aspekte der Bebauungsplan- Änderung auf den angrenzenden Waldbestand erörtert werden (§ 2 Abs. 4, § 2 a Nr. 2 BauGB).</p> <p>Durch die Anlage und Benutzung von Kunstrasenflächen kann Mikroplastik in die Umwelt und in den Waldbestand gelangen. Die Forstbehörde empfiehlt daher, eine Verlegung der „Golfanlage“ in Richtung Süden zu prüfen. Dadurch würden zudem künftige Bewirtschaftungsschwernisse sowie notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen vermieden werden.</p> <p>4. Hinweise Bei einer Ortsbesichtigung wurde ein offenbar dauerhaft am Waldrand aufgestellter Schutzwagen vorgefunden. Wie oben dargelegt, haben alle Gebäude den Waldabstand einzuhalten, sofern keine Ausnahme hiervon erteilt wurde. Der Bebauungsplanentwurf entspricht nicht den Vorgaben der PlanZV. Wir bitten diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Standörtlich können Baumhöhen > 30 m erreicht werden. Eine Gefährdung für Personen und Gegenstände, welche sich in diesem Bereich befinden, ist daher nicht auszuschließen.</p> <p>E. Altlasten Hinweise Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerung Seeschachen (Flächennummer 159). Laut Erfassungsunterlagen wurde hier beginnend 1972 ein Schmelzwasserhügel abgetragen, anschließend sukzessive mit Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt und 1992 mit ca. 20.000 m³ Erdaushub vom Neubau des Thermalbades zu Rekultivierungszwecken überdeckt. Die Altablagerung ist eingestuft in B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz. Das heißt, ein Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Jedoch kann bei Eingriffen in den Untergrund</p>	<p>Die Problematik des Mikroplastiks bei Kunstrasenplätzen rührt von der Füllung mit Gummigranulat her. Die Bahnen in der geplanten Anlage sind Kunstrasen, der mit Quarzsand eingestreut ist. Somit ist die Problematik nicht gegeben.</p> <p>Der Planentwurf wird nach der PlanZV erstellt.</p>
--	--	---	---

	<p>stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.</p> <p>Deshalb sind zukünftige Tiefbauarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.</p> <p>Der beauftragte Fachbauleiter Altlasten ist verantwortlich für die Gewährleistung der Bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben.</p> <p>F. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Artenschutz</p> <p>Waldränder beherbergen auf Grund ihrer Strukturvielfalt eine Vielzahl von Tierarten.</p> <p>Zum Lebensraum der zum Teil äußerst störungsempfindlichen Tierarten gehören die angrenzenden Offenlandstrukturen. Anhand eines Artenschutzgutachtens für Vögel, Fledermäuse und andere Kleinsäuger ist deshalb darzustellen, ob Beeinträchtigungen auf geschützte Arten entstehen können, bzw. wie diese vermieden und ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Westlich der geplanten Golf-Anlage befindet sich ein kleines Gewässer, das nach §30 BNatSchG geschützt ist. Die Auswirkungen, die auf das Amphibieninventar des Biotops entstehen, sind ebenfalls darzustellen.</p> <p>Im Zentrum des Golfplatzes ist die Anlage eines neuen künstlichen Teichs mit Bachzulauf geplant. Von einer Zuwanderung von Amphibien aus dem nördlichen Wald und dem strukturreichen Bahndamm im Süden muss ausgegangen werden. Der Teich würde im Frühjahr u.U. auch als Laichgewässer z.B. von Grasfröschen genutzt. Es ist darzustellen wie dies vermieden werden soll.</p> <p>1.2 Umweltprüfung/Umweltbericht, § 2 IV BauGB</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu beschreiben und zu bewer-</p>	<p>Für die Bauarbeiten wird ein Fachbauleiter hinzugezogen.</p> <p>Im Zuge der Planungen wird ein Artenschutzgutachten in Abstimmung mit dem Landratsamt gefertigt.</p> <p>Im Zuge der Planungen wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefertigt.</p>
--	--	--

		<p>ten. Auf die Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen.</p> <p>1.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 1a BauGB Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Die Änderungen des bestandskräftigen Bebauungsplans (z.B. neu versiegelte Flächen) sind hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>2.1 Kunstrasen Die geplante Anlage soll mit Kunstrasen gestaltet werden. Kunstrasen gilt allgemein als ein großer Verursacher von Mikroplastik in der Umwelt. Die Notwendigkeit eines Kunstrasens sollte geprüft werden um zu vermeiden, dass Mikroplastik in die Umwelt gelangt.</p> <p>G. Oberflächengewässer</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten der Überwindung</p> <p><u>Risikogebiet (HQ_{extrem}) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der geänderten Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen ist und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, hochwasserangepasste Planung und Bau von Gebäuden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (hier: HQ_{extrem} der HWGK) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Nach § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten</p>	<p>Die Problematik des Mikroplastiks bei Kunstrasenplätzen rührt von der Füllung mit Gummigranulat her. Die Bahnen in der geplanten Anlage sind Kunstrasen, der mit Quarzsand eingestreut ist. Somit ist die Problematik nicht gegeben.</p> <p>Da das Gebiet nur am Rand leicht von HQ_{extrem} betroffen ist, werden entsprechende Hinweise in den Planentwurf aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p>im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird hingewiesen.</p> <p><u>Oberflächenabfluss</u> Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken. Die schadlose Ableitung der Drossel- und jedoch aber insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen und in den Unterlagen im weiteren Bebauungsplanverfahren die ausreichende Leistungsfähigkeit des nachgeschalteten Gewässers ergänzend darzulegen. In der gemeindlichen Abwägung sollte auch berücksichtigt werden, dass evtl. negative Veränderungen am Hochwasserabflussverhalten im nachgeschalteten Gewässer in der Ortslage ausgeschlossen werden können. (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG).</p> <p><u>Gewässerrandstreifen</u> Südlich des Plangebiets befindet sich ein unbenanntes Stillgewässer 2. Ordnung (Bezeichnung im Amtlich Digitalen Gewässernetz (AWGN): NN-XXP). Die gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG i.V.m. §38 WHG sind hierfür zu beachten. Nach § 29 Abs.1 WG hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10m und im Innenbereich eine Breite von 5 m. Nach § 29 Abs.3 WG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen untersagt, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Zu baulichen und sonstigen Anlagen gehören auch Wege, Zäune und befestigte Flächen. Bitte nehmen Sie den Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Plan auf.</p>	<p>Die Flächen der Erweiterung werden nahezu komplett (mit Ausnahme des Gebäudes) in wasserdurchlässiger oder -teildurchlässiger Ausführung hergestellt. Daher ist keine Beeinflussung des Hochwasserabflussverhaltens zu erwarten.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird dargestellt.</p>
--	--	--	---

	<p>2. Hinweise Starkregenrisikovorsorge Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugs-gebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p> <p>H. Bodenschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung § 1 a (2 u. 3) BauGB und § 202 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.</p> <p>Hinweise Bitte folgende Hinweise aufnehmen: Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. - Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes zu bewerten - Aufgrund der großflächigen Oberbodenentfernung ist ein vereinfachtes Bodenmanagementkonzept zu erstellen. - Bodenaushub ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz mög-</p>	<p>Aufgrund der topographischen Geländesituation ist mit keinen maßgeblichen Risiken aus Starkregen zu rechnen.</p> <p>Die Hinweise werden in den Entwurf aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>lichst hochwertig zu verwerten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach BauGB ist Mutterboden vor Vergeudung zu schützen - Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden(Humus) und kulturfähiger Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) einzuhalten. <p>Insbesondere sind Folgende Punkte bei der Bauausführung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung - Zwischenlager für Böden (Anlage von Mieten nach der DIN 19731), diese Lagerflächen sind zu dimensionieren und im Lageplan 1:500 darzustellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen - Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. - Ein Ausbau von Oberboden- und kulturfähigem Bodenmaterial nur bei geeigneter Witterung .Die Umlagerungseignung von Böden in Abhängigkeit vom Feuchtezustand der DIN 19731 ist zu beachten. <p>Der Baubeginn ist der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.</p> <p>Teile des Plangebietes befinden sich auf der <u>Altablagerung</u> AA Seeschachen, Flächen-Nr. 159. Es wurde im Wesentlichen Bauschutt, untermischt mit Hausmüll, abgelagert. Bei Eingriffen in den Untergrund, z.B. im Rahmen der Modellierung, kann daher Auffüllmaterial anfallen, welches ordnungsgemäß entsorgt/verwertet werden muss. Die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ ist zu beachten http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf</p> <p>Die Bestellung eines Bauleiters mit bodenkundlicher Qualifikation wird empfohlen.</p> <p>Die Vorgaben zum Bodenschutz können nur wirtschaftlich umgesetzt werden, wenn diese ausgeschrieben werden.</p>	<p>Es wird ein Fachbauleiter hinzugezogen.</p>
--	---	--

	<p>G. Gewerbeabwasser</p> <p>Hinweis: Das geplante Gebiet befindet sich auf einer Altablagerung, siehe Stellungnahme Altlasten.</p> <p>Grundsatz: Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.</p> <p><u>Versickerung:</u> Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p> <p>Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.</p> <p><u>Einleitung in einen Vorfluter:</u> Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Entwässerung wird in der Begründung des Planentwurfes dargestellt.</p>
--	---	---

	<p>m³ / 100 m² Ared ermittelt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird.</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.</p> <p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.</p> <p>Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.</p> <p><u>Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:</u> Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</p> <p>Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</p> <p>Rechtsgrundlagen: § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG, Niederschlagswasser VO § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB, § 74 LBO, § 55 WHG</p>	<p>Der Ausschluss dieser Metalle ist im Entwurf berücksichtigt.</p>
--	--	---

7	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (07.05.2020)	<p>Im Zuge des Erweiterungsvorhabens wurde festgestellt, dass der schon vorhandene und rechtskräftige VEP bei der Abgrenzung unseres Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege für den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans fälschlicherweise nicht berücksichtigt wurde. D.h. an dieser Stelle muss unsere Gebietsabgrenzung zwingend korrigiert und den rechtlichen Verhältnissen angepasst werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch eine Zurücknahme des VRG östlich des VEPgebiets möglich und vorgesehen, da wir uns dort im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegene Moorfläche nicht eingegriffen wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
---	---	--	--