

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienbaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1.Änderung“
Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

29.08.2022

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

- Handwerkskammer Ulm
- Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe
- Deutsche Telekom GmbH
- Unity Media BW GmbH
- Bauernverband Allgäu-Oberschwaben
- Deutsche Bahn
- Gemeinde Ingoldingen
- Gemeinde Wolpertswende

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Stadt Bad Schussenried (11.01.2022)	Keine Einwendungen	Wird zur Kenntnis genommen.
2	GVV – Altshausen (11.01.2022)	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Zweckverband Breitbandversorgung (11.01.2022)	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Eisenbahn – Bundesamt (14.01.2022)	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Thüga (17.01.2022)	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Netze BW (19.01.2022)	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4kV-Freileitungen und 0,4kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter einzuholen.	Kabel können in der Lage bleiben. Dies erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen.
7	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (19.01.2022)	Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erd-	Die bereits vorhandenen Hinweise diesbezüglich werden angepasst.

		<p>verfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	
8	Regierungspräsidium Freiburg (21.01.2022)	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.04.2020 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans. Zur geänderten Fassung haben wir noch weitere Anmerkungen.</p> <p>1. Waldabstand Das im vorherigen Entwurf enthaltene Gebäude für Tagungsräume und Gastronomie wurde aus dem nun vorliegenden Entwurf gestrichen. Die Probleme bezüglich des Waldabstands von 30 Metern nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung sind damit beseitigt.</p> <p>2. Ungenehmigte Waldumwandlung und abweichende Darstellung im BPlan Bereits in der Stellungnahme aus dem Jahr 2020 wurde darauf hingewiesen, dass der Spielplatz im Nordosten des Plangebiets ohne eine Genehmigung der Waldumwandlung auf Flurstück 355 errichtet wurde. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist der Spielplatz und die rechts und links davon liegenden Waldflächen nicht mehr als Wald dargestellt. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan gemäß § 10 Abs. 2 nicht genehmigt werden. Für die nicht mehr als Wald dargestellten (Wald) Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist unverzüglich ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg an die höhere Forstbehörde zu stellen. Sollte die Waldumwandlung genehmigt werden ist ein Ausgleich für den Verlust an Waldfunktionen zu erbringen. Im Umweltbericht ist in Kapitel 2.3.2 (Tab. 5) von einer Waldfläche von 150 m² die Rede. Diese Fläche ist definitiv zu klein und muss korrigiert werden. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der ungenehmigten Waldumwandlung um eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Landeswaldgesetz handelt, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € geahndet werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Waldumwandlung wird beantragt.</p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst.</p>

9	Regierungspräsidium Tübingen (25.01.2022)	<p>I. Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.06.2020. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht</p> <p>II. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Vorhabensbezogene Bebauungsplan Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – Stadt Aulendorf im nördlichen Teil geringfügig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt (Bereich Streuobstwiese). Die vorgesehene Bebauung liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass aktuell die Gebietsweise Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte an der Schussen erstellt wird, somit können sich die aktuell veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten lokal in der Abgrenzung verändern.</p> <p>III. Naturschutz Nach Durchsicht der Unterlagen gehen wir nicht davon aus, dass die von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange betroffen sind. Die hinsichtlich des Artenschutzes gemachten Aussagen konnten jedoch nicht auf ihre Plausibilität geprüft werden, da die artenschutzrechtliche Beurteilung (Woll, 2020) den Unterlagen nicht entnommen werden konnte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird beigelegt.</p>
10	Stadt Bad Waldsee (28.01.2022)	Keine Anregung	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Handwerkskammer Ulm (07.02.2022)	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (08.02.2022)	Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 07.05.2020 und 24.06.2020 und bringen ansonsten keine weiteren Anregungen oder Bedenken hervor.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Landratsamt Ravensburg (09.02.2022)	Das Landratsamt Ravensburg hat im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020 eine umfassende Stellungnahme zur Erweiterung im Bereich der Adventure-Golf-Anlage abgegeben. Die Abwägung der Stellungnahme liegt uns bisher nicht vor.	Die Abwägung wurde nicht formell vorgenommen, da maßgebliche Änderungen am Entwurf vorgenommen wurden, was zu einer neuen Auslegung führte.

	<p>A. Bauleitplanung Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Flächennutzungsplan: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p>Plan unvollständig: Vorliegend wird auf der beigefügten Planurkunde erklärt: „Dieser Plan gilt gleichzeitig auch als Vorhaben- und Erschließungsplan“. Wir weisen darauf hin, dass die Wirksamkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Grundsatz zwei körperlich selbstständige Planurkunden voraussetzt, nämlich den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) einerseits und den Bebauungsplan (VBP) mit den zeichnerisch und textlichen Festsetzungen andererseits, § 12 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Soweit der VEP formell und materiell den Anforderungen eines Bebauungsplans entspricht und auch der Geltungsbereich des VEP mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch ist, können bei völliger Identität ihres Inhalts der VEP einerseits und der VBP andererseits Gegenstand einer einheitlichen Urkunde sein. Der VEP muss in diesem Fall alle Anforderungen des BauGB an Form und Inhalt eines Bebauungsplans erfüllen. Die aufzuführenden Vorhaben sowie die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen müssen alle Details enthalten sein, die das Vorhaben mit allen seinen städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich festlegen. Der VEP muss die Vorhaben in planerischer Darstellung und textlicher Festsetzung vergleichbar den Bauvorlagen möglichst genau beschreiben. D.h. der vorliegende Plan ist im Hinblick hierauf unvollständig.</p> <p>Im Plan ist noch konkret festzusetzen, wo die Wohnhäuser zum Dauerwohnen errichtet werden sollen und wie die Erschließung der Wohngebäude erfolgt.</p> <p>Die allgemein gehaltenen textlichen Festsetzungen sind nicht ausreichend und gleichen eher einem Angebotsbebauungsplan als einem Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p><u>Im Einzelnen:</u> Wohnhaus Nr. 8. und planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.3: Laut Begründung ist das Bauquartier Nr. 8 künftig für ein Wohnhaus zum Dauerwohnen vorgesehen. Im Plan steht noch der Eintrag Ferienwohnung. D.h. hier ist der Begriff ‚Wohnhaus‘ einzutragen.</p> <p>Die Festsetzung, dass es sich bei den Nutzern des Wohnhauses um „Familienangehörige“ handeln soll, sollte u.E. nur im Durchführungsvertrag enthalten sein, da die Baurechtsbehörde nicht beurteilen kann, welche Personen die Stadt Aulendorf mit „Familienangehörige“ meint (Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p> <p>Falls hierzu eine verbindliche städtebauliche Festsetzung erfolgen soll, die einen Grundzug</p>	<p>Dies wird durchgeführt.</p> <p>Der Planeintrag wird geändert.</p> <p>Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag geregelt,.</p>
--	--	---

	<p>der Planung darstellen würde, müsste eine Definition des Begriffs ergänzt werden, z.B. angelehnt an § 8 Abs. 1 des II. WoBauG: der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie, Verschwägere in gerader Linie sowie Verschwägere zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie...</p> <p>Wohnhaus Nr. 13 und planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.3: Es ist nicht klar, was mit „Betreiber“ gemeint ist. Hierbei handelt es sich nicht um einen städtebaulichen Begriff. Da § 12 BauGB eine Ermächtigungsnorm des Allgemeinen Städtebaurechts darstellt, können Inhalt eines VBP lediglich städtebauliche Regelungen sein. Falls mit Betreiber der „Vorhabenträger“ gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gemeint ist, sollte dieser Begriff verwendet werden. Hinzu kommt, dass die Baurechtsbehörde nicht prüfen kann, wer jeweils als Pächter der Golfanlage eingesetzt wird und ggf. bei neuen Pachtverhältnissen jeweils die Nutzung als Wohnhaus untersagen. Im Plan und Textteil ist daher jeweils der Zusatz „für Betreiber Adventure-Golf-Anlage“ zu streichen, sodass nur der Begriff ‚Wohnhaus‘ verbleibt. Soweit die Stadt Aulendorf entsprechende Vereinbarungen zur jeweiligen Nutzung der Wohngebäude bzw. zu Mietverhältnissen mit dem Vorhabenträger treffen möchte, verweisen wir hierzu auf den Durchführungsvertrag, der mit der Stadt Aulendorf abzuschließen ist.</p> <p>Wohnhaus/Wohnung ohne Standortangabe und planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.3: Das Bauquartier für das 3. Wohnhaus bzw. die 3. Wohnung ist noch im Plan festzusetzen. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich nicht um einen Angebotsbebauungsplan. Der Standort (Bauquartier) des Wohngebäudes/Wohnung ist konkret festzusetzen.</p> <p>Erschließung: Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist grundsätzlich die Erschließung. Für die neuen 3 Wohngebäude/Wohnungen muss die geplante Erschließung im Plan festgesetzt werden. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit der neu zu erschließenden Wohngebäude durch die „Allgemeinheit“ und mit Feuerwehr-, Müll- und Versorgungsfahrzeugen, wie z.B. die täglichen Paketdienste. Eine Sicherung der Erschließung der Wohngebäude durch Festsetzung einer „öffentlichen“ Verkehrsfläche sollte geprüft werden. Derzeit ist eine private Verkehrsfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ohne Angabe der Zweckbestimmung) festgesetzt. Bei einer privaten Verkehrsfläche liegt die Verfügungsgewalt beim Eigentümer. D.h. er könnte nach Belieben über die Nutzung der Straße entscheiden und diese auch sperren. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Belastung mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) sollte allenfalls für kurze Zufahrten zu Wohngebäuden in Betracht gezogen werden. Der Vorhaben- und „Erschließungsplan“ muss dem Erschließungserfordernis der neuen</p>	<p>Das Gebäude wird nur noch mit Wohnhaus bezeichnet. Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag geregelt</p> <p>Die 3.Wohnung wird im Plan eingetragen.</p>
--	---	--

		<p>Nutzung Rechnung tragen. Derzeit fehlt für die geplanten Wohngebäude die öffentlich-rechtliche Erschließung. Die Planunterlagen sind zu überarbeiten.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung</u></p> <p>Nr. 2.1.2: Die neue Adventure-Golf-Anlage fehlt in der Aufzählung. Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans von 6.5.2020 wird der Erweiterungsbe- reich mit oranger Farbe als Sondergebiet dargestellt. Falls sich die Stadt Aulendorf ent- scheidet, die Adventure-Golf-Anlage als Grünfläche und nicht als Sondergebiet festzuset- zen, könnte überlegt werden im weiteren FNP-Verfahren auch die Darstellung im FNP an- zupassen.</p> <p>Nr. 2.1.3: Die textliche Festsetzung zur Lagerhalle ist zu ändern, da nun laut Planeinschrieb auch ‚Gastronomie‘ zugelassen wird. Die Ausführungen in der Begründung sind unverbind- lich.</p> <p>Nr. 2.2.1: Die Festsetzung der Obergrenze für die Grundflächen aller Gebäude mit 3.850 qm wird mit der nun neu vorgelegten Planung überschritten. Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, dem ein konkretes Vorhaben des Vorhabenträgers zugrun- de liegen muss, ist diese Zahl anzupassen. Der Vorhabenträger kann sich nicht zur Errich- tung von Vorhaben verpflichten, die aufgrund von Festsetzungen baurechtlich gar nicht zu- gelassen werden können.</p> <p>Nr. 2.5: Die Höhenangabe für das bestehende Gelände ist im Plan nicht erkennbar. Die Festsetzung der Höhenlage muss inhaltlich bestimmbar sein.</p> <p>Nr. 2.6: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsfläche muss noch angegeben werden. Diese ist weder im Plan noch im Textteil erkennbar. Als Planzeichen ist das PlanZV Nr. 6.3 zu verwenden.</p> <p>Nr. 2.8: Im Textteil fehlen die rot umrandeten Planzeichen für Bäume und Sträucher. Bitte ergänzen.</p> <p>Nr. 2.9: Die östliche rote Geltungsbereichslinie ist noch zu ergänzen und zu erläutern.</p> <p>Nr. 3.4: Das Verbot von PV-Anlagen ist im Hinblick auf das Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg (KSG BW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837), insbesondere § 8a Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und § 8b</p>	<p>Der Plan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Aufzählung wird ergänzt. Die Darstellung im Entwurf zur FNP-Änderung als Sonderge- biet bleibt erhalten.</p> <p>Die Festsetzung wird geändert.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücks- flächen aller Gebäude werden durch die Baugrenzen dahinge- hend geändert, dass der Wert von 3.850 m² nicht überschritten wird.</p> <p>Für jedes Baufenster wird im Textteil eine maximale EFH festgelegt.</p> <p>Die Festsetzung wird in öffentli- che Verkehrsfläche geändert.</p> <p>Diese Planzeichen werden durch andere Planzeichen er- setzt.</p> <p>Die rote Farbe wird durch schwarze ersetzt.</p> <p>Diese Bauvorschrift wird gestri- chen.</p>
--	--	--	---

		<p>Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen nicht zulässig. Auf die Verordnung des Umweltministeriums BW zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 wird hingewiesen.</p> <p>Nr. 5 Sonstige zeichnerische Darstellungen: Wir gehen davon aus, dass sonstige zeichnerische Darstellungen ‚unverbindlich‘ sind. Daher ist die Erläuterung des Begriffs „Sondergebiet“ an dieser Stelle irreführend, da das Sondergebiet in Nr. 2.1.1. bereits verbindlich festgesetzt wird. Hinzu kommt, dass nur 6 Gebäude in dieser Farbe angelegt sind, obwohl vermutlich alle Gebäude zum Sondergebiet zählen bzw. das gesamte Gebiet. Hier ist eine Änderung erforderlich (Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p> <p><u>Plan:</u> Beim Kleintierstall und beim Kiosk fehlt der Zuordnungspfeil vom Text zum jeweiligen Bauquartier.</p> <p>Die roten Bauquartiere sind blau einzutragen, siehe Legende Nr. 2.3. und PlanZV Nr. 3.5.</p> <p>In den Bauquartieren ist bei der Grundflächenzahl jeweils GR zu ergänzen, siehe PlanZV Nr. 2.6.</p> <p>Die HQextrem-Linie ist teilweise gelöscht. Bitte ergänzen.</p> <p>Der Titel des Plans ist zu ergänzen „und örtliche Bauvorschriften“.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Vorhabenträger ist in der Begründung zu benennen.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen Vereinbarkeit von Wohnen und Ferienwohnungen als Gebiet für die Erholung nach § 10 BauNVO: Neben dem Wohnhaus des Vorhabenträgers sollen im Plangebiet nun 3 weitere Wohnhäuser/Wohnungen errichtet werden. Damit wird das seitherige Erholungsgebiets nach § 10</p>	<p>Die Darstellungen werden als unverbindliche titulierte Darstellung Sondergebiet entfällt.</p> <p>Es wird ein Zuordnungszeichen dargestellt.</p> <p>Die Baufenster werden alle blau dargestellt.</p> <p>Eine Festsetzung und Darstellung einer Grundflächenzahl ist nicht erforderlich, da die maximal überbaubaren Grundstücksflächen in m² angegeben sind.</p> <p>Die Darstellung wird geändert.</p> <p>Der Titel wird ergänzt.</p> <p>Der Vorhabenträger wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO wird</p>
--	--	---	--

	<p>BauNVO sozusagen „durchlöchert“. Gemäß § 12 Abs. 7 BauGB (2017) kann in Erholungs-sondergebieten auch Wohnnutzung zugelassen werden. Zuvor war es auf Grundlage von § 10 BauNVO nicht möglich, in einem der Erholung dienenden Sondergebiet die Zulässigkeit allgemeiner Wohnbebauung festzusetzen. Maßgeblich dafür ist, dass eine dauerhafte Wohnnutzung mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebiets für die Erholung im Grundsatz nicht vereinbar ist.</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Lebensgestaltung sollte daher in der Begründung die Abwägung der Vereinbarkeit der neuen Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienaufenthalt ergänzt werden.</p> <p>Durchführungsvertrag und Prüfung der Realisierbarkeit durch die Stadt Aulendorf: Der Vorhabenträger muss sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung aller Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten sowie zur ganz und teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. D.h. die Kostentragung der mit der Dauerwohnnutzung entstehenden weitere Aufwendungen für den nachträglichen Ausbau einer den Bedürfnissen des Dauerwohnens entsprechenden Erschließung sind im Durchführungsvertrag zu regeln. Verschiedene Eigentümer von Dauerwohngebäuden können sich auch gesamtschuldnerisch oder sonst im Wege einer Gesellschaft zusammenschließen, um als Vorhabenträger für mehrere Grundstücke auftreten zu können.</p> <p>Begründung Nr. 3 Regionalplan Inzwischen wurde die Fortschreibung des Regionalplans als Satzung beschlossen. Es sind daher noch Aussagen zur Vereinbarkeit mit dem aktuellen Entwurf aufzunehmen. Die Begründung für die Grünfläche für Kleintiere ist zu ergänzen. Bitte die Begriffe im Plan und Textteil aufeinander abstimmen.</p> <p>Umweltbericht: Der Umweltbericht vom 20.08.2021 geht nicht auf neu vorgelegte Planung vom 09.11.2021 ein und ist daher zu überarbeiten. (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB und Anlage 1 zum BauGB)</p> <p>B. Gewerbeaufsicht, Abwasser, Landwirtschaft keine Anregungen</p> <p>C. Forst 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des</p>	<p>geändert in § 11 BauNVO:</p> <p>In der Begründung wird dies entsprechend erläutert.</p> <p>Es wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gemacht.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es wird ein überarbeiteter Umweltbericht vorgelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>§ 8 LWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen (§ 10 Abs. 1 LWaldG). Im Nordosten des Geltungsbereichs ist ein Spielplatz dargestellt, welcher offenbar nicht zum Waldbereich gehört. Diesbezüglich verweisen wir auch auf die anliegende Stellungnahme der höheren Forstbehörde.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Die Waldgrenze sowie die Waldabstandslinie nach § 4 Abs. 3 LBO sollten nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>3. Hinweise</p> <p>Aufgrund des geringen Abstands zwischen den Freizeitanlagen (Kleintiergehege, Adventure Golf, Spielplatz etc.) und dem Waldrand kann eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden. Zudem gehen wir von erhöhten Verkehrssicherungsaufwendungen aus. Der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung (vgl. Punkt 1 sowie Stellungnahme der höheren Forstbehörde vom 21.01.2022) liegt bis dato nicht vor. Die Bedenken in Bezug auf eine Mikroplastikbelastung für den Wald in unserer früheren Stellungnahme konnten durch entsprechende Erläuterungen in den Planunterlagen ausgeräumt werden.</p> <p>D. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>In der vorgelegten Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens wird plausibel dargestellt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine besonders oder streng geschützten Arten beeinträchtigt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Landschaftsarchitekten A. Woll vom 06. Mai 2020, auf Seite 9, aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung vollumfänglich umgesetzt werden. Laut vorgelegtem Gutachten ist der Verlust an Nahrungsflächen von Brutvögeln durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen zu kompensieren. Dies wurde im Bereich des bestehenden Gebiets zumindest planerisch umgesetzt und als „T-Flächen“ gesichert. Die Eingrünung mit Gehölzen des Erweiterungsbereichs im Osten ist ebenfalls als „T-Fläche“ festzusetzen.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen 2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 1a BauGB</p> <p>Es werden zum Teil Ausgleichsflächen aus dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebau-</p>	<p>Es wird für diesen Bereich des Spielplatzes eine Waldumwandlung beantragt.</p> <p>Die Waldabstandslinie wird nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Es wird eine neue Bilanzierung</p>
--	--	--

	<p>ungsplan überplant. Es ist darzustellen, welche Pflanzmaßnahmen aus dem „alten“ vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits umgesetzt wurden, welche noch offen sind, welche ersetzt werden müssen und welche neu dazu kommen. Hier sollte dann auch die aktuell geplante Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung entlang der beiden Fließgewässer „Schusen“ und „Haslacher Bach“ mit aufgeführt werden.</p> <p>Um die Flächenberechnungen und -bewertungen nachvollziehen zu können sind diese graphisch als Bestand und Planung für Boden und Biotope darzustellen. Schottergärten, wie im Bereich des Hauptgebäudes, können nicht als Grünfläche angerechnet werden.</p> <p>Schutzgut Boden Das berechnete Defizit der Ökopunkte in Höhe von 77.699 ist nicht komplett nachvollziehbar.</p> <p>Wie bereits in der letzten Stellungnahme erwähnt, liegen auf der überplanten Fläche unterschiedliche Bodenstandorte vor. Weiterhin fehlt noch eine Beschreibung des Aufbaus des Kunstrasens. Hierzu müssten Angaben zur Mächtigkeit der Sandschicht unter dem Kunstrasen gemacht werden. Die Fragen bzgl. einer Verdichtung durch Walzen und über die Verwendung eines Geotextils wurden nicht beantwortet.</p> <p>3. Hinweise</p> <p>3.1 Ausgleichspflanzungen: Es wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2013 (z.B. Streuobstwiese und Hecken), sowie die planexterne Ausgleichsmaßnahme noch nicht umgesetzt wurden.</p> <p>E. Bodenschutz 1. Bedenken und Anregungen</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. § 1 a Abs. 2 u. 3 BauGB und § 202 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit Grund und Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>§§ 1 und 2 BBodSchG fordern eine nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion, dazu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkung auf den Boden zu treffen. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inan-</p>	<p>und ein neuer Umweltbericht erstellt, welcher die umgesetzten und nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Es wird eine neue Bilanzierung und ein neuer Umweltbericht erstellt, welcher die Bodenstandorte thematisiert.</p> <p>Dies wird teilweise aktuell umgesetzt und in der neuen Bilanzierung berücksichtigt.</p>
--	---	--

	<p>spruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes sollen ermittelt, bewertet und sachgerecht abgewogen werden und ihren Niederschlag in der Begründung, in den Festsetzungen und den Hinweisen finden. (Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitliche Minimierungsmaßnahmen, frühzeitige Planung einer hochwertigen Verwertung von überschüssigem kulturfähigem Boden.)</p> <p>Durch planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage Straße - Gebäude) sollte der Bodenaushub reduziert werden. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für die Erschließung kann zur Vermeidung oder Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen beitragen. In diesem können u.a. die anfallenden Bodenmengen und die Bodenverwertung gesteuert und idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet erreicht werden. Schon frühzeitig sollten von der Gemeinde Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden überschüssigen Oberbodens geprüft werden.</p> <p>Wenn Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt werden, wird dringend empfohlen für diese eine konkrete, für die jeweils geplante Vegetation notwendige Mindestmächtigkeit für den Boden aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden zu empfehlen. Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist. Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:</p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>2. Hinweise</p> <p>Durch die Zunahme von landwirtschaftlichem Intensivgrünland beträgt die geplante Einwirkfläche mehr als 5000 m².</p> <p>Wir bitten um Beachtung von § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz: Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzeptes sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.</p> <p>Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.</p> <p>Es wird empfohlen, folgende Punkte als Hinweise aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochwertigen Böden sollten vor Vergeudung und Vernichtung geschützt werden. <p>D.h. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB) und bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und scho-</p>	<p>Dieser Text wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Diese Hinweise werden aufgenommen bzw. ergänzt.</p>
--	---	--

		<p>nenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden (Minimierung des Eingriffes in den Boden). Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau (ebenfalls zur Minimierung des Eingriffes).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf. - Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten. - Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen. - Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. - Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unerwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. - Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). - Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. - Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. 	
--	--	---	--

		<p>- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.</p> <p>F. Grundwasser Bedenken und Anregungen Wasserversorgung Bei der Aufstellung des VBPs sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. In der Begründung zum VBP ist die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes kurz darzustellen.</p> <p>Wir bitten im VBP folgende Hinweise mit aufzunehmen: Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p> <p>G. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</p> <p>Auf die vorangegangenen Stellungnahmen wird verwiesen. Gewässerrandstreifen 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. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des SG Oberflächengewässer vom 30.04.2020.</p> <p>Aus dem beigefügten Luftbild (Google Maps, Stand 2022) ist erkennbar, dass die Umsetzung bereits erfolgt ist und der Gewässerrandstreifen nicht eingehalten wurde. Zudem wurden die Abgrenzungen des Gewässers NN-XXP in den Planunterlagen nicht richtig darge-</p>	<p>Dies wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Diese Hinweise werden ebenfalls übernommen.</p> <p>Die baulichen Anlagen wurden auf Grundlage des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 2013 erstellt bzw. als Bestand rechtlich in den Plan übernommen. Daher gilt für diese Anlagen ein Bestandsschutz.</p>
--	--	---	---

	<p>stellt. Aus Sicht des SG Oberflächengewässer sind diese Anlagen, die sich innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens befinden, zurückzubauen. Abbildung 1: Auszug aus Google Maps: der Gewässerrandstreifen wurde durch die baulichen Anlagen nicht eingehalten, wie die Maßstabsleiste unten rechts zeigt.</p> <p>H. Straßenamt - Verkehrsrecht Wir empfehlen, im weiteren Verfahren auch das Straßenamt zu beteiligen.</p>	<p>Straßenamt wird beteiligt.</p>
--	--	-----------------------------------