

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1.Änderung“
Abwägungsvorschlag**

08.09.2023

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Deutsche Bahn AG Karlsruhe (24.10.22)	<p>Gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplan 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>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen</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 Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>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.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gebe-</p>	Die Punkte sind in den Baugenehmigungsverfahren zu klären.

		ner Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	
2	GVV Altshausen (24.10.2022)	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Netze BW (24.10.2022)	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 einzuholen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dies ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu klären.
4	Wasserversorgungsverband OSG (24.10.2022)	Zur geplanten Änderung gibt es von unserer Seite keinen Einwand. Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Eisenbahn-Bundesamt Karlsruhe (24.10.2022)	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Stadt Bad Schussenried (25.10.2022)	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	IHK Weingarten (17.11.2023)	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Regierungspräsidium Tübingen (22.11.2022)	I. Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 29.06.2020 und 25.01.2022. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. <i>Die damalige Stellungnahme lautete: Unter Berücksichtigung der Äußerung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 07.05.2020 werden aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht</i> II. Hochwasserschutz Keine Anmerkungen	Wird zur Kenntnis genommen.

		<p>III. Naturschutz</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich derzeit keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde.</p>	
9	Handwerkskammer Ulm (24.11.2022)	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Landratsamt Ravensburg Bau- u. Umweltschutz (24.11.2022)	<p>A. Bauleitplanung</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><u>VEP und VBP als gesonderte Pläne</u> Der Vorhabens- und Erschließungsplan liegt den Unterlagen nicht bei. Sollten der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan als ein Dokument ausgefertigt werden, fehlt ein entsprechender Hinweis.</p> <p><u>Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.02.2022. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> 1.1: Es ist nicht die aktuelle Rechtsvorschrift angegeben. Das Baugesetzbuch wurde zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des EnergiesicherungsG und anderer energie-wirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726).</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> 2.1.3: Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Eine Nutzung im Rahmen bzw. mit Bezug zur Typik der Ferienhaus- und Freizeitanlage ist zu unbestimmt. Bitte</p>	<p>Es wird der Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert und vor dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Änderung beschlossen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Die Folgenutzung wird mit folgender Formulierung konkret festgesetzt: 1 gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung bis zur Beendigung dieser Nutzung. Nach dieser Nutzung ist nur noch eine Nutzung als Lager für Maschinen und Geräte des Ferienhofs zugelassen. Zusätzlich ist diesem Gebäude ist auch Gastronomie zugelassen..</p>

	<p>konkretisieren Sie die Folgenutzung.</p> <p>2.2.1: Die Ziffern 2.2.1 und 2.4 widersprechen sind. Sollen Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein, oder auch außerhalb der Baugrenzen? Ein weiterer Widerspruch ergibt sich aus den unverbindlichen zeichnerischen Darstellungen. Hier sind die Stellplätze ebenfalls aufgeführt. Bitte räumen Sie die Widersprüche aus und nehmen die Stellplätze aus den unverbindlichen Festsetzungen.</p> <p><u>Satzung</u> Der Satzungstext liegt nicht vor.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Laut Abwägungsprotokoll vom 29.08.2022 sollte eine neue Bilanzierung und ein neuer Umweltbericht erstellt werden, welcher die umgesetzten und nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Der hier in der Begründung vorliegende Planentwurf ist vom 20.08.2022. Es fehlt somit der neue Umweltbericht.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen, §§ 1 a, 9 Abs. 1 a BauGB</u> Externe Ausgleichsflächen /-maßnahmen sind dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen. Im Textteil unter der Zuordnung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen konkret zu beschreiben (Lage, Maßnahmen, Größe sowie Pflege – in Text und Bild). Sind die externen Ausgleichsflächen /-maßnahmen nicht im Eigentum der Stadt muss die Stadt mit dem Eigentümer die Umsetzung vertraglich (mit Grunddienstbarkeit) dauerhaft regeln. Befinden sich die Flächen im Besitz der Stadt ist eine Selbstverpflichtungserklärung der Stadt ausreichend.</p> <p>B. Verkehr, Landwirtschaft, Grundwasser, Altlasten, Abwasser Keine Anregungen</p>	<p>Die Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die Festsetzungen zu den Stellplätzen nur noch in 2.4 enthalten sind.</p> <p>Der Satzungstext wird zum Satzungsbeschluss gefertigt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.</p> <p>Es wird einen neuer Umweltbericht gefertigt.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungen beschrieben und dargestellt.</p> <p>Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt und mit einer Grunddienstbarkeit gesichert..</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

		<p>C. Forst Wir verweisen nochmals eindringlich auf die bereits durch die höhere sowie untere Forstbehörde abgegebenen Stellungnahmen, welche zudem bereits in der Abwägung behandelt wurden. Die beiden nachfolgenden Punkte sind bisher nicht berücksichtigt:</p> <p>1. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des § 8 LWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen (§ 10 Abs. 1 LWaldG). Ein diesbezüglicher Antrag liegt immer noch nicht vor. Sofern die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden kann, so kann der Bauleitplan ebenfalls nicht genehmigt werden (§ 10 Abs. 2 LWaldG).</p> <p>2. Die Grenze des nördlich gelegenen Waldes sollte vermessen und deklaratorisch in den Plan übernommen werden.</p> <p>Hinweis: Bzgl. Punkt 1 fand ebenfalls bereits ein Telefonat zw. der Stadt (Hrn. Bgm. Burth) und dem Forstamt (Hrn. Winkler) statt.</p> <p>D. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</p> <p>Das Plangebiet liegt nordöstlich von Aulendorf. Auf Flurstück 355 Gemarkung Aulendorf findet sich das stehende Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung NN-XXP, das augenscheinlich zum einen durch Niederschlagswasser und zum anderen wohl auch durch Drainagenwasser und Grundwasser gespeist wird, da trotz mehrstündiger trockener Witterung immer noch ein Wasserzulauf aus mindestens 3 Einleitungen zu beobachten</p>	<p>Derzeit laufen die Abstimmungen mit dem Forstamt bezüglich der Waldumwandlung.</p> <p>Es wird hier die als Wald ausgewiesene Fläche angenommen.</p> <p>Das Gewässer wurde bereits in der Vergangenheit (beim Bau des Hofes 1932) mit den Zuleitungen aus Drainagen, Oberflächenwasser usw. versehen. Diese können heute nicht mehr nachvollzogen werden bzw. sind weit vor dem derzeit rechtskräftigen VEP erstellt worden. Durch die aktuelle VEP-Änderung sind keine Zuleitungen zu diesem Gewässer ge-</p>
--	--	--	--

		<p>war. Weiter handelt es sich bei dem Weiher um ein geschütztes Biotop. Das stehende Gewässer befindet sich, gegenüber des früheren Zustands, bei Aufnahme des Weihers am Herrenhof als Biotop in einem ökologisch sehr schlechten Zustand. Das Gewässer wird in seiner jetzigen Form zudem stark durch Zaunanlagen begrenzt. Hierbei handelt es sich zum einen um den südlich angrenzenden Zaun eines Rotwildgeheges, zum anderen eine Zaunanlage, welche zum einen den angrenzenden Spielplatz eingrenzt, aber auch Abgrenzung gegenüber einer bestehenden gekiesten Zufahrt und Wiese darstellt. Das stehende Gewässer ist somit vollständig umzäunt. Der Zaun steht innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 28 WG in Verbindung mit § 38 WHG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Gewässerböschung ab der Gewässerböschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 Meter, im Innenbereich 5 Meter.</p> <p>Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Mauern, festen Zäunen, Wegen, Gartenhäusern etc. untersagt. Sowohl das bestehende Rotwildgehege südlich des stehenden Gewässers wie auch der Zaun am Südrand des Plangebiets sind somit innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens errichtet worden. Sie sind entsprechend zurückzubauen.</p> <p>Die Darstellung des Gewässers im Plan entspricht nicht den tatsächlichen Abmessungen des Gewässers. Das Gewässer ist entsprechend einzumessen und im Planteil entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abzubilden</p> <p>Das stehende Gewässer verfügt teilweise über eine sehr</p>	<p>plant. Bezüglich des südlichen Zauns (Hirschgehege) erfolgt durch den Grundstückseigentümer ein Rückbau bis auf den 10 m – Gewässerrandstreifen.</p> <p>Der Zaun im Geltungsbereich ist jedoch auf Grundlage des rechtskräftigen VEP entstanden und dient zum Schutz der Kinder (Spielplatz) und Gäste. Aufgrund der Entstehung im Rahmen des rechtskräftigen VEP wird von Bestandsschutz ausgegangen (gem. Aussage des juristischen Beraters).</p> <p>Insbesondere am nördlichen Rand des Gewässers sind durch Stützmauern Wasserspiegel und Geländeoberkante gleichzusetzen. Der Wasserspiegel wurde vermessungstechnisch erhoben und in den Planteil übernommen. Hieraus wurde der für den im Plangebiet liegende Gewässerrandstreifen von 5 m in den Plan aufgenommen.</p> <p>Die im Gewässerrandstreifen von 5 m innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Anlagen wurde auf Grundlage des rechtskräftigen VEP erstellt. Somit wird von Bestandsschutz ausgegangen.</p> <p>Das Gewässer wurde vermessungstechnisch aufgenommen und mit der Wasserspiegelfläche im Plan dargestellt.</p> <p>Im Bereich der unmittelbar an das Gewässer</p>
--	--	---	---

		<p>ausgeprägte Gewässerböschung. Diese ist ebenfalls im Planteil darzustellen.</p> <p>Wo eine ausgeprägte Gewässerböschung vorliegt bemisst sich der Gewässerrandstreifen entsprechend ab der Gewässerböschungsoberkante. Dies ist insbesondere im Norden des Gewässers und damit angrenzend an das Plangebiet der Fall. Die Gewässerböschung wie auch die Linie des Gewässerrandstreifens sind ebenfalls im Plan darzustellen. Bereits bestehende bauliche Anlagen wie der feste Zaun sind innerhalb des Gewässerrandstreifens entsprechend zu entfernen.</p> <p>Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet wird der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt. Da die Regenentwässerung mindestens teilweise augenscheinlich über das stehende Gewässer und Biotop südlich des Plangebiets läuft sind die Auswirkungen der Entwässerung auf das nachgelagerte Gewässer darzustellen und nachteilige Einflüsse auf das stehende Gewässer durch die Regenwassereinleitung abzubilden. Einleitungen aus dem Plangebiet in das stehende Gewässer sowie andere Vorfluter sind im Zuge der Erstellung einer Entwässerungsplanung für das Plangebiet darzustellen und entsprechend dem Sachgebiet 404 zur erneuten Stellungnahme vorzulegen. Die Auswirkungen der Einleitungen auf das stehende Gewässer sind auszuführen. Da der Weiher über einen Ablauf zur Schussen und möglicherweise auch zu einer Viehtränke im Rotwildgehege verfügt, sollte nach Möglichkeit eine Vorrichtung zum Schutz der nachgelagerten Gewässer und zum Schutz des Viehs etwa für den Brandfall und die Ein-</p>	<p>heranreichenden Bauwerke und Anlagen befindet sich am Gewässer eine vertikale Stützmauer. Somit sind Wasseroberkante und Böschungsoberkante (Stützmauer) lagemässig identisch.</p> <p>Aufgrund dieser Kante wurde der Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Für die Bereiches des Gewässers, die keinen rechtlichen Einfluss (Gewässerrandstreifen) auf das Plangebiet haben, wird keine Notwendigkeit der Darstellung gesehen. Bezüglich des südlichen Zauns (Hirschgehege) erfolgt durch den Grundstückseigentümer ein Rückbau bis auf den 10 m – Gewässerrandstreifen.</p> <p>Der Zaun im Geltungsbereich ist jedoch auf Grundlage des rechtskräftigen VEP entstanden und dient zum Schutz der Kinder (Spielplatz) und Gäste. Aufgrund der Entstehung im Rahmen des rechtskräftigen VEP wird von Bestandsschutz ausgegangen.</p> <p>Die bestehende Regenentwässerung aus der Vergangenheit (beim Bau des Hofes 1932) in das Gewässer/Biotop wird nicht geändert. Zusätzliche Entwässerungen werden nicht an dieses Gewässer angeschlossen oder in die Schussen abgeleitet. Grundsätzlich wird das Regenwasser aus den neuen Flächen breitflächig in den angrenzenden großen Grünflächen versickert. Somit sind auch keine Auswirkung auf nachgelagerte Gewässer zu erwarten.</p>
--	--	---	--

		<p>leitung von Löschwasser installiert werden.</p> <p>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.</p> <p>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 der nachgeschalteten stehenden und fließenden Gewässer 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). Auf die bereits bestehende Hochwasser- ausbreitung entlang der Schussen wird verwiesen.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Für die Schussen erfolgt gerade die Neuberechnung der Hochwassergefahrenkarten. Inwieweit dies zu Änderungen der Hochwassergefahrenkarten im Plangebiet führt ist derzeit nicht absehbar. Erste Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2023 erwartet.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen</p> <p>Aufgrund der Vielzahl von Einleitungen in den Weiher aus dem Plangebiet sollte ein Gesamtplan über sämtliche Einleitungen und Ableitungen in den Weiher und aus dem Weiher bis zur Einleitung in die Schussen angefertigt werden und die mögliche Verbindung mit der Viehtränke im Rotwildgehege geprüft werden, um für den Bedarfsfall Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können und mögli-</p>	<p>Durch die breitflächige Versickerung ist mit keiner Veränderung des Hochwasserabfluss- verhaltens zu rechnen.</p> <p>Wie bereits dargelegt, soll das Regenwasser des Gebietes breitflächig auf den angrenzen- den Grünflächen versickert werden. Insofern wird von keiner zusätzlichen Beeinflussung des Abflusses in der Schussen ausgegangen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die bestehenden Einleitungen historisch entstanden sind können deren Lage, Verlauf und Ursprung nicht mehr nachvollzogen werden. Neue Einleitungen sind nicht geplant. Daher erübrigt sich ein entsprechender Plan.</p>
--	--	--	---

	<p>chen Schäden an Gewässern und dem angrenzenden Rotwild etwa durch Zutritt von Löschwasser in den Weiher, die Schussen und die Rotwild-Viehtränke im Zuge eines Brandfalls vorzubeugen</p> <p>4. Hinweise Risikogebiet (HQextrem) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der geänderten Abgrenzung nach bisheriger Grundlage bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhaltung, hochwasserangepasste Planung und Bau von Gebäuden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (hier: HQextrem 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 (HQextrem) 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 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>G. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG 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 jedoch, dass die im vorliegenden Gutachten auf</p>	<p>Nach dem derzeitigen Stand der Hochwassergefahrenkarten sind keine baulichen Anlagen vom Extremhochwasser (HQextrem) betroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird umgesetzt.</p>
--	---	---

		<p>Seite 9 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung, vollumfänglich umgesetzt werden.</p> <p>Laut Gutachten ist der Verlust an Nahrungsflächen von Brutvögeln durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen zu kompensieren. Im letzten Planungsstand (B2) wurde dies im Bereich des bestehenden Gebiets zumindest planerisch umgesetzt und als T-Flächen gesichert. Die T-Fläche samt Heckenpflanzung fällt jedoch im aktuellen Planungsstand nahezu vollständig weg. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher nicht mehr ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Eingrünung mit Gehölzen des Erweiterungsbereichs im Osten sind artenschutzrechtlich essentiell und somit als T-Flächen festzusetzen.</p> <p>1.2 Umweltprüfung / Umweltbericht, §§ 1 u. 2 IV BauGB Teilweise werden Ausgleichsflächen aus dem bestehenden Bebauungsplan überplant. Es ist darzustellen, welche Pflanzmaßnahmen aus dem „alten“ Bebauungsplan bereits umgesetzt wurden, welche noch offen sind, welche ersetzt werden müssen und welche neu dazu kommen.</p> <p>Das Timelag für die externen Ausgleichsmaßnahmen, sowie interne Streuobstwiese und Heckenpflanzung wurden bilanziert. Es fehlen jedoch Aussagen und Timelag für nicht gepflanzte und nicht erhaltene Einzelbäume; z.B. im Bereich des Gewässers und der östlichen Gebietsgrenze</p> <p>Um die Flächenberechnungen und -bewertungen nachvollziehen zu können sind diese graphisch in Plänen -jeweils Bestand und Planung- für Boden und Biotope darzustellen.</p> <p>Der Umweltbericht ist an den aktuellen Planungsstand</p>	<p>Herr Landschaftsarchitekt als Fertiger der artenschutzrechtlichen Beurteilung und des Umweltberichts geht nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten aus.</p> <p>Dies wird in den Plan aufgenommen.</p> <p>Im direkten Kontakt mit dem Landratsamt – Naturschutz wurde dargelegt, welche Maßnahmen aus dem „alten“ Bebauungsplan bereits umgesetzt wurden und welche noch nicht. Konkret wurden die Baumpflanzungen ausgeführt, die Heckenpflanzungen und die planinternen Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) sowie die planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung und Wiedervernässung) wurden noch nicht ausgeführt.</p> <p>Für die o.g. noch nicht ausgeführten Maßnahmen wurde ein entsprechender Timelag in der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die Flächenberechnungen und -bewertungen werden in zusätzlichen Plänen dargestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde auf den aktuellen</p>
--	--	--	---

		<p>anzupassen.</p> <p>Schottergärten, wie im Bereich des Hauptgebäudes, können nicht als Grünfläche angerechnet werden. Die Spielplätze in Bestand und Planung sind real vollständig geschottert und auch so zu bilanzieren. Die bilanzierten Flächenanteile für Grünfläche, wassergebundene Fläche und Kunstrasen im Bereich der Adventure Golf Anlage werden in Frage gestellt.</p> <p>Im Vergleich zur letzten Anhörung gibt es zahlreiche Planänderungen, wie bspw. der Wegfall der Heckenpflanzung in Richtung Norden. Dies wurde in der E-/A-Bilanzierung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die dargestellten Flächen im Bebauungsplan stimmen nicht mit den Örtlichkeiten überein.</p> <p>Die externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf Flurstück 355“ ist näher zu beschreiben.</p> <p>1.3 Biotopschutz, § 30 BNatSchG Es muss sichergestellt werden, dass das gesetzlich geschützte Biotop „Weiher bei Herrenhof“ nicht weiter beeinträchtigt, sondern wiederhergestellt wird. Es muss dargestellt werden, ob und wie der natürliche Zustand (Biotopkartierungsbogen 30.09.1992) wiederhergestellt werden kann. Andernfalls ist das Biotop in gleicher Größe und Qualität an anderer Stelle zu ersetzen.</p> <p>H. Bodenschutz 1. Hinweise Für das Adventure Golf wird eine Fläche von 2.800.m² in Anspruch genommen und für Spielplätze ca. 1200 m², hinzu kommen noch 500 m² asphaltierte Kiesflächen und 2.500 m² gekieste Verkehrsflächen. Das entspricht einer Gesamtfläche von 7.500 m². Ein Bodenschutzkonzept wurde dem SB Bodenschutz nicht vorgelegt, wie es nach § 2 LBodSchG ab einer Fläche von 5000 m² hätte erstellt werden müssen. Mittlerweile ist die Anlage bereits fertigge-</p>	<p>Planungsstand aktualisiert.</p> <p>Die Schotterflächen wurden nicht als Grünflächen berücksichtigt.</p> <p>Die bilanzierten Flächenanteile ergeben sich aus den Festsetzungen des VEP.</p> <p>Die E-/A-Bilanzierung wird angepasst.</p> <p>Die Flächendarstellung wird an den Bestand angepasst.</p> <p>Diese Ausgleichsmaßnahme wird in der Festsetzung 2.9 beschrieben.</p> <p>Eine weitere Beeinträchtigung des Biotops ist mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der derzeitige Zustand ist seit Jahrzehnten bereits vorhanden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>stellt, Maßnahmen für den vorsorgenden Bodenschutz sind nun nicht mehr möglich.</p> <p>Schutzgut Boden Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden fallen sehr kurz und knapp aus. Bitte ergänzen. Zukünftig wäre es auch sinnvoll Boden und Wasser getrennt voneinander abzuhandeln. Gekieste Verkehrsflächen werden als vollständig versiegelt angesehen und sind zukünftig mit 0- 0- 0 zu bewerten. Es liegen nach wie vor keine Beschreibungen vor, wie die unterschiedlichen Flächen aufgebaut sind, insbesondere der Kunstrasen. Für diesen wird jetzt eine Bewertung von 0-1/4-1/4 angesetzt. Dieser Wert wird ausnahmsweise akzeptiert, aber zukünftig sind detaillierte Beschreibungen vorzulegen. Bei den Flächen, die die gleiche Bewertung wie der ursprüngliche Boden aufweisen, wird davon ausgegangen, dass hier kein Eingriff stattfindet oder stattgefunden hat. Sollte das nicht der Fall sein, sind die Werte anzupassen. Ansonsten werden die Werte so akzeptiert.</p> <p>Das Kleintiergehege wird mit 50 % Kies und 50 % Grünland angegeben. Das heißt, die Fläche ist auch zukünftig so aufzuteilen. 153 m² als ursprünglicher Boden mit 2-4-2 und 153 m² als gekieste Fläche mit 0-0- 0.</p> <p>Das berechnete Defizit der Ökopunkte in Höhe von 81.699 ist nicht ganz richtig, wird aber vom SB Bodenschutz akzeptiert.</p> <p>Die bei der Nutzungsextensivierung für das Schutzgut Boden angesetzten Ökopunkte in Höhe von 11.850 sind in Ordnung.</p>	<p>Der Umweltbericht wird zum Schutzgut Boden aktualisiert.</p> <p>Die Bewertungen werden entsprechend angepasst.</p>
11	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion (28.11.2023)	<p>Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ liegen Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Insofern berührt das Bauleitplanverfahren in besonderer Weise auch forstrechtliche/-fachliche Belange.</p>	<p>Derzeit laufen die Abstimmungen mit dem Forstamt bezüglich der Waldumwandlung.</p>

	<p>An dieser Stelle verweisen wir erneut auf die Stellungnahme vom 20.04.2020 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, als auch auf die Stellungnahme vom 21.01.2022 zur geänderten Fassung des Bebauungsplans. Die darin benannten Anmerkungen besitzen bzgl. der vorliegenden 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin Ihre Gültigkeit.</p> <p><u>1. Waldinanspruchnahme - Ungenehmigte Waldumwandlung und abweichende Darstellung im BPlan</u></p> <p>Laut vorgelegte Planunterlagen ist vorgesehen, die vorhandenen Waldflächen (Spielplatz im Nordosten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche darzustellen.</p> <p>In den vorangegangenen Stellungnahmen wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass der Spielplatz im Nordosten des Plangebiets ohne eine Genehmigung der Waldumwandlung auf Flurstück 355 errichtet wurde.</p> <p>Im vorliegenden 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplans ist der Spielplatz und die rechts und links davon liegenden Waldflächen nicht mehr als Wald dargestellt.</p> <p>Wenn für Waldflächen in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart (hier: Grünfläche) dargestellt werden soll, ist nach § 10 LWaldG eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung zwingend erforderlich. Diese ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann die geplante Änderung des Bebauungsplans erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines förmlichen forstrechtlichen Verfahrens nach § 10 i. V. m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt.</p> <p>Das diesbezügliche Verfahren wird von der höheren Forstbehörde <u>nur auf Antrag</u> eingeleitet. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind vom Träger der Bauleitplanung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg hierher einzureichen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang das Antragsformular EW 12, detaillierte Lagepläne, eine flurstücksscharfe Auflistung der beanspruchten Waldfläche sowie die Zustimmung betroffener Grundstückseigentümer.</p>	
--	--	--

		<p>Für die nicht mehr als Wald dargestellten (Wald) Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist somit 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. Die in der Stellungnahme benannte Waldfläche von 150 m² (Umweltbericht 2.3.2 (Tab. 5)) ist als zu klein bewertet worden und muss somit korrigiert werden.</p>	
--	--	--	--