

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienbaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1.Änderung“
 Abwägungsvorschlag zur Beteiligung der Träger und Behörden (12.12.2023 – 15.01.2024) gem. § 4 Abs. 2 BauGB

29.04.2024

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Gemeindeverwaltungsverband Altshausen (12.12.2023)	Keine Einwände und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Telekom Deutschland GmbH (13.12.2023)	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenserservice zu beantragen ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Eisenbahn-Bundesamt (20.12.2023)	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Netze BW (22.12.2023)	Unsere Stellungnahme vom 24.10.2022 ist weiterhin gültig: <i>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.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Landesamt für Denkmalpflege – Regierungspräsidium Stuttgart (08.01.2024)	Die im Zuge der ersten Anhörung abgegebene Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist berücksichtigt und auf Seite 11 im Textteil übernommen. Wir bitten Sie die Kontaktdaten der Ansprechpartnerin wie folgt zu aktualisieren: Ansprechpartnerin ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735-93777-126, Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de .	Die Aktualisierung wird in die Hinweise eingearbeitet.
6	Deutsche Bahn AG (09.01.2024)	Gegen die 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. 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. 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.	Wird zur Kenntnis genommen.

		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. 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.	
7	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (09.01.2024)	Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß PS 3.2.1 Z (1) des Regionalplans. In diesem haben die Belange des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen (PS 3.2.1 Z (2)), z.B. Bebauung. Mögliche Wechselwirkungen des Vorhabens zu diesen benachbarten hochwertigen Flächen und mögliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes sind zu berücksichtigen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Im Norden und Süden ragt das Plangebiet geringfügig in das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege PS 3.2.1 Z (1) hinein. Zudem überlagert sich das Plangebiet im Norden ebenfalls geringfügig mit einem Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (PS 3.2.2 Z (2)). Aufgrund des geringfügigen Eingriffs sowie aufgrund der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesen Bereichen (Grünflächen sowie Übernahmen bestehender Verkehrsflächen und bestehender Spielplätze in die Bebauungsplanung) bringt der Regionalverband diesbezüglich keine Bedenken vor.	Dies wird im Umweltbericht berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen.
8	Landesfortverwaltung – Regierungspräsidium Freiburg (11.01.2024)	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten 1. Änderung umfasst im Nordosten des Flurstücks Nr. 355, Gmkg. Aulendorf weiterhin Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Darüber hinaus grenzt Wald im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Insofern werden durch das Bauleitplanverfahren forstfachliche-/rechtliche Belange in besonderem Maße berührt. 1. Waldinanspruchnahme Aus den vorgelegten Planunterlagen (<i>vgl. 1. Änderung Planteil, Stand 08.09.2023</i>) geht hervor, dass im Nordosten des Geltungsbereiches die Waldfläche auf Flurstück Nr. 355 (<i>ca. 600 m²</i>) überplant und mit einer anderen Nutzungsart (<i>hier: Private Grünanlagen und Freiflächen zur Eingrünung der Anlage und Spielplatz dargestellt</i>) dargestellt wird. Nach den Ergebnissen der Waldfunktionenkartierung erfüllt diese Waldfläche neben den forstlichen Grundfunktionen eine weitere wichtige Sonderfunktion als Erholungswald der Stufe 1b. Laut Landesentwicklungsplan gehört die Stadt Aulendorf zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Mit einem Waldanteil von 30,4 % weist sie, wie auch der Landkreis Ravensburg mit 27,9 %, im landesweiten Vergleich ein unterdurchschnittliches Bewaldungsprozent auf (Landesdurchschnitt 37,8 %). Infolgedessen besteht hier ein besonderes öffentliches Interesse in Bezug auf die Walderhaltung. Soll eine Waldfläche in einem Bauleitplan mit einer anderen Nutzungsart (<i>hier: private</i>	Diese Umwandlung wurde be-

		<i>Grünanlage und Freiflächen zur Eingrünung der Anlage; Spielplatz</i>) dargestellt werden, so ist hierfür nach § 10 LWaldG die Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung gem. § 10 i. V. m § 9 LWaldG zwingend erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB. Dies wurde bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen des Bauleitplanverfahrens Verfahrens von den Forstbehörden mehrfach benannt. Es wird deshalb erneut darauf hingewiesen, dass ohne Umwandlungserklärung der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden kann. Das Verfahren nach § 10 LWaldG kann nur auf Antrag eingeleitet werden. Erst nach Abschluss der Offenlage kann grundsätzlich über die untere Forstbehörde am Landratsamt Ravensburg bei der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg ein entsprechender Antrag inkl. Anlagen (vgl. <i>EW 12, Lagepläne inkl. flurstücksscharfer Auflistung der beanspruchten Waldfläche, Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer, Abwägungstabelle der Offenlage</i>) eingereicht werden. 2. Waldabstand Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordosten unmittelbar an Wald im Sinne von § 2 LWaldG an. Deshalb wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 3 LBO bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m zu Wäldern einhalten müssen. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten. Der Planteil der 1. Änderung vom 08.09.2023 stellt hier den Waldabstand als „Gefahrenbereich Wald“ mit 30 m dar, allerdings fehlen weitergehende Ausführungen im Textteil und der Begründung. Wir bitten deshalb um eine entsprechende Ergänzung und empfehlen ausdrücklich bzgl. der exakten Abgrenzungen der Waldflächen um eine Kontaktaufnahme mit der örtlich zuständigen unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg.	reits beantragt. Wird zur Kenntnis genommen. Textteil und Begründung werden ergänzt.
9	Thüga (11.01.2024)	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Regierungspräsidium Tübingen (11.01.2024)	Keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Handwerkskammer Ulm (15.01.2024)	Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Landratsamt Ravensburg (15.01.2024)	A. Bauleitplanung Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Wie auf Seite 4 der Begründung bereits erwähnt, ist für o.g. Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch einzuhalten. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes muss genehmigt	Die Waldumwandlung ist beantragt und derzeit im Verfahren. Das Verfahren der Flächennut-

	und wirksam sein, bevor der o.g. Bebauungsplan bekannt gemacht und damit in Kraft gesetzt werden kann. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes kann allerdings erst genehmigt werden, wenn die Waldumwandlungserklärung erteilt wurde (siehe Stellungnahme des Forstes). B. Gewerbeaufsicht Keine Anregungen. C. Forst 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 vorliegen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 10 LWaldG). Dem Forstamt liegen weder ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung noch konkrete Planungen für forstrechtliche Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 3 LWaldG vor. Weder in der Begründung, noch im Umweltbericht erfolgen hierzu Ausführungen. Insofern gehen wir davon aus, dass ein Bauleitplan in diesem Bereich derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Wir regen eine eindeutige Darstellung des Waldrandes an. Hierzu sollte ebenfalls eine Erörterung der verwendeten Planzeichen erfolgen. D. Naturschutz Bedenken und Anregungen Aktuell sind nur drei externe Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan zugeordnet. Es sind sämtliche externe Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnen; die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und die, die durch die Erweiterung hinzukommen. Die Extensivierung des Gewässerrandstreifens auf Flurstück Nr. 369, sowie die Extensivierung und Wiedervernässung von Grünland mit Anlage von 2-3 Kleingewässern auf Flurstück Nr. 368/1 sind ebenfalls noch zuzuordnen. Umweltprüfung/Umweltbericht Die externe Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung mit Kleingewässern“ auf Flurstück Nr.	zungsplanänderung steht kurz vor Vollendung. Wird zur Kenntnis genommen. Die Aufforstungsgenehmigung des Landwirtschaftsamtes für die Waldumwandlung liegt vor. Der Antrag auf Waldumwandlung ist bei der Forstbehörde gestellt und derzeit im Verfahren. Vorab wurde die Waldumwandlung mit dem Forstamt abgestimmt. Die Darstellung wird in den Plan aufgenommen. Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die planexterne Ausgleichsmaßnahme Extensivierung und Wiedervernässung sowie die Anlage von Kleingewässern auf Flst. 360/1 übernommen. Die Flurstücksnummer 368/1 rührt von einem Schreibfehler her, der korrigiert wird. Die Extensivierung des Gewässerrandstreifens auf Flst. 369 wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Flurstücksbezeichnung
--	---	--

	368/1 ist in den vorgelegten Unterlagen weder textlich beschrieben, noch graphisch dargestellt. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen. Die Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf Flurstück 355“ ist näher zu beschreiben. Biotopschutz 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. E. Oberflächengewässer 1. Fachliche Einschätzung, Forderungen und ggfs. Ablehnung (jeweils mit Rechtsgrundlage) Das Plangebiet liegt nordöstlich von Aulendorf. Auf Flurstück 355 Gemarkung Aulendorf findet sich das stehende Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung NN-XXP. 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. Allgemeine Sorgfaltspflicht, Einleitungen in Gewässer Es liegt bislang keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in das stehende Gewässer NN-XXP vor. Nach Rücksprache zwischen Herrn Thomas Weiss mit Herrn Harsch am 10.01.2024 und dem Planer Huchler soll ein gesonderter Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung für das gesamte Plangebiet ausgearbeitet werden. Nach Abstimmung zwischen den Sachgebieten Naturschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz, Abwasser, Abfall soll anfallendes Niederschlagswasser wenn möglich breitflächig versickert oder/und über den Weiher abgeleitet werden. Siehe Stellungnahme Abwasser unter Punkt F. Der Weiher soll im Ablauf eine Drossel erhalten und wenn möglich tiefer eingestaut werden um die Gewässerqualität zu verbessern. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Neuberechnung Hochwassergefahrenkarten Für die Schussen erfolgt gerade die Neuberechnung der Hochwassergefahrenkarten. In-	368/1 ist falsch und wird auf 360/1 korrigiert. Der Umweltbericht wird ergänzt. Dies war bereits im Umweltbericht auf Seite 35/36 enthalten. Inzwischen wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt die Vorgehensweise hinsichtlich Naturschutz und Wasserwirtschaft abgestimmt. Hierzu soll ein gesondertes Verfahren außerhalb des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Die zugehörigen Unterlagen werden derzeit erarbeitet. Wie beschrieben, hat diese Abstimmung ergeben, dass ein Antrag seitens des Grundstückseigentümers gestellt wird. Die Erarbeitung der Antragsunterlagen läuft derzeit. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

	wieweit dies zu Änderungen der Hochwassergefahrenkarten im Plangebiet führt ist derzeit nicht absehbar. Wann mit Ergebnissen zu rechnen ist, ist aufgrund komplexer Berechnungsparameter derzeit nicht absehbar. Gewässereinstufungen und Umbenennungen Es findet eine neue Einstufung der Gewässer im Plangebiet statt. 3. Anregungen und dringende Hinweise Bei der Besichtigung am 03.01.2024 vor Ort zeigte sich, dass die Brücke über die Schussen an der westlichen Zufahrt im Plangebiet starke Schäden aufweist und der Unterbau sich nach unten auswölbt. Durch den Zustand der Brücke wird das Freibord unter der Brücke weiter eingeschränkt, wodurch sich die Hochwassersituation vor der Brücke weiter verschärft und Ausuferungen früher auftreten als dies im ursprünglichen Zustand der Brücke der Fall wäre. Zusätzlich wird die Brücke früher eingestaut, was den seitlichen Druck auf das Brückenbauwerk bei Hochwasser zusätzlich erhöht. Es besteht ein erhöhtes Einsturzrisiko bei Hochwasser durch den zusätzlich auftretenden seitlichen Wasserdruck, Verklausungen an der tieferliegenden Brücke durch Treibgut. Es wird daher dringend empfohlen, die Brücke zeitnah zu ersetzen. Für den Abriss der bestehenden Brücke und einen Ersatzneubau wird ein Antrag nach § 28 WG i.V.m. § 36 WHG benötigt. Derzeit geht der Sachbereich Oberflächengewässer davon aus, dass es sich um eine Brücke im privaten Eigentum von Herrn Kurt Harsch handelt, da die Brücke ebenfalls Bestandteil des VBP ist. Auch wenn die Brücke das öffentliche Gewässer Schussen auf Flurstück 424 überspannt, so ist Herr Harsch Eigentümer der Grundstücke und damit der Zufahrten, die beidseits der Brücke angrenzen und die als Zuwegung zum Ferien- und Freizeitgelände Tiergarten aus Richtung Aulendorf fungieren. Der Antrag mit den entsprechenden Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde frühzeitig zur wasserrechtlichen Genehmigung einzureichen. Der Umfang der notwendigen Unterlagen kann beim Verfasser der Stellungnahme erfragt werden. Die Untere Wasserbehörde weist daher eindringlich auf den sehr schlechten Zustand der Brücke hin. 4. Hinweise Risikogebiet (HQextrem) Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der geänderten Abgrenzung nach bisheriger Grundlage bislang 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 § 78 b 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 § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQextrem) verboten, wenn	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und in einem gesonderten Verfahren behandelt. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

	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 § 78 b Absatz 1 WHG sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird hingewiesen. Hinweis bezüglich Gewässerbaumaßnahmen Aufgrund der unter Punkt 2 genannten Maßnahme Gewässereinstufung ist für den Ausbau und die Umgestaltung des Grabens an der südlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 360/1 ein Antrag auf Gewässerbaumaßnahmen erforderlich. F. Abwasser Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger am 10.01.2024 und dem Planer soll ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung für das Areal beantragt werden. Das Niederschlagswasser soll wenn möglich, breitflächig versickert oder/und über den Weiher abgeleitet werden. Der Weiher soll eine Drossel erhalten und wenn möglich tiefer eingestaut werden, um die Gewässerqualität zu verbessern. Außerdem würde sich eine Beschattung des Gewässers und vermehrte Wasserzufuhr durch die Bebauung nach Rücksprache mit den Fachbehörden positiv auf das Gewässer auswirken. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Für das Areal der Ferien- und Freizeitanlage ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Landratsamt Ravensburg für die Beseitigung des Niederschlagswasser zu stellen (3-fach). G. Bodenschutz Im Umweltbericht sind die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen noch zu ergänzen. Es wurde lediglich in der Überschrift vermerkt, dass der Absatz noch „detaillierter beschrieben“ werden muss, dann aber nicht umgesetzt. Umweltbericht, Schutzgut Boden Der Kompensationsbedarf von 97.915 Ökopunkten ist in Ordnung.	Dies wird mit dem Landratsamt abgestimmt. Es wurden noch Abstimmungen mit dem Landratsamt vorgenommen. Dieser Antrag wird derzeit ausgearbeitet. Dies ist bereits enthalten Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---