



**Gemeindeverwaltungsverband Gullen**  
12. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz"

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 21.03.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



# **1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**1.1 Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

**Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 09.08.2022 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wie folgt berücksichtigt:**

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Stellungnahme vom 15.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Umweltbericht/Artenschutz, § 5 (2) BauGB; § 44 BNatSchG

Wie in der Begründung zum FNP dargelegt, sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Kurzberichts entsprechend im "VBP Wohnmobilstellplatz" zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Kurzberichts auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkung zur Pflanzung nicht heimischer Sträucher auf maximal 5 % der Grundstücksfläche (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Verlust Grünland, Gehölze und Amphibientümpel) und Boden (großflächige Versiegelung).

Der Ausgleich wird voraussichtlich zum Großteil innerhalb des Geltungsbereiches auf dem östlichen Teil des Flst.-Nr. 546 erbracht. Hier wird sowohl der Eingriff in die Lebensräume als auch in die Gehölze und die Fläche allgemein erbracht.

Durch die Darstellung einer Sonderfläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb sowie außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches erbracht werden.

#### **1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Eine Stellungnahme ist erst möglich, wenn die entsprechenden Gutachten vorliegen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zusammenzufassen. D.h. es ist zu klären, ob dem Plangebiet unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

**Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V., Stuttgart:**

Stellungnahme:

Aus Sicht des BUND ist das Plangebiet ungeeignet für das Planvorhaben "Wohnmobilstellplatz".

Begründung:

1) Das Plangebiet beinhaltet ein 160qm großes Gewässer, welches als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte einiger besonders geschützter Amphibienarten (Bergmolch, Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) dient.

Diese Population erleidet durch die Realisierung des Planvorhabens erhebliche Beeinträchtigungen. Der Aufenthalt der Amphibien, sowie deren Wanderbewegungen werden durch den zunehmenden Verkehr (An- und Abfahrtsverkehr) zusätzlich gefährdet. Eine Umzäunung und Integration des Gewässers in den Wohnmobilstellplatz erachten wir zum Schutz der dort lebenden Tiere als nicht zielführend.

Sollte der Stellplatz dennoch realisiert werden, ist das Habitat zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zusätzlich zu puffern, oder dessen Funktion im Rahmen eines adäquaten Ersatzhabitats zu gewährleisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem im Plangebiet befindlichen Gewässer handelt es sich um ein künstlich geschaffenes Habitat (altes Betonbecken).

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Arten festgestellt werden, die nach §44 BNatSchG betrachtet werden. Da es sich bei dem Gewässer jedoch um eine Fortpflanzungsstätte einiger besonders geschützter Amphibienarten handelt, sollen für die lokale Population erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden werden. Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtliches Konzept mit Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erstellt.

Stellungnahme:

2) Ferner stellen die am südlichen Rand des Planvorhabens vorhandenen Gehölzstrukturen Brutstätten gehölzbrütender geschützter Vogelarten, wie z.B. das Rotkehlchen dar. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen an- und abfahrender Wohnmobile, Besucher usw., verändert sich das Gebiet erheblich, so dass auch "siedlungstypische und störungstolerante" Arten in ihrem Habitat dauerhaft empfindlich gestört werden.

Daher sind die bestehenden Gehölzflächen vollumfänglich zu erhalten oder gar zusätzlich aufzuwerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die genannten Arten werden nach §44 BNatSchG nicht betrachtet. Um ein Tötungsrisiko auszuschließen, müssen notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Allgemein bleiben im Rahmen der Planung der Großteil der Gehölze erhalten. Zudem befindet sich das Eingriffsgebiet inmitten eines Siedlungsbereichs mit einer häufig befahrenen Straße im Umfeld. Eine signifikant erhebliche Veränderung wird durch das Vorhaben nicht gesehen.

Stellungnahme:

Insgesamt werden durch das Planvorhaben die Lebensräume der dort vorhandenen Tierarten sowie die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet stark beeinträchtigt, so dass andere innerörtlichen oder am Ortsrand gelegenen Standortmöglichkeiten erneut überprüft werden sollten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Eignung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird vergleichsweise als nicht besonders hochwertig eingestuft. Die Grünflächen stellen artenarmes Grünland dar. Die Gehölze weisen ebenfalls keine besonders relevanten Strukturen auf, die streng geschützten Arten als Quartier dienen können. Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um einen kleinflächigen Eingriff. Das Amphibiengewässer wird im räumlichen Zusammenhang durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Gehölze bleiben vorrangig erhalten. Zudem befindet sich der Standort innerhalb eines Siedlungsgebietes angrenzend zu einer häufig frequentierten Straße. Eine erhebliche Veränderung des Ist-Zustandes wird nicht gesehen. Eine Überprüfung alternativer Standortmöglichkeiten wird abgelehnt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 0,39 ha handelt es sich um eine strukturarme Grünlandfläche im nördlichen Teil, um eine Gehölzgruppe im südlichen Teil sowie in zentraler Lage einen künstlich angelegten Tümpel mit 8x20m. Infolge der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und den bestehenden Altlasten fand über die Jahre nur wenig landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Grünland ist geprägt durch einen artenarmen Vegetationsbestand aus Fettwiesenarten und einzelnen Feuchtezeigern. Insgesamt weist der Änderungsbereich eine mittlere Artenvielfalt auf.
- Nördlich grenzt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an, im Süden ragt die Gehölzgruppe über den zu ändernden Bereich hinaus, dahinter liegt eine weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Westlich und östlich schließt Wohnbebauung an den Änderungsbereich an, westlich ist der Bereich über die "Bodnegger-Straße" erreichbar. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist der zu ändernde Bereich bereits vorbelastet. Zum einen aufgrund von optischen Störungen/Irritationen und durch Lärm von Freizeitgeräuschen z.B. Rasenmäher und zum anderen durch Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden u.a..

- Die Gehölze und Bäume bieten verschiedene Strukturen, die beispielsweise Greifvögeln als Ansitzwarte dienen und vielen Insekten einen Lebensraum bieten, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung im Mai 2021 konnten ubiquitäre Arten wie die Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen festgestellt werden. Allgemein ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich und dessen Umfeld siedlungstypische und störungstolerante Arten vorkommen (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 23.11.2021)
- Der stark verkrautete Tümpel zentral im Änderungsbereich bietet einen geeigneten Lebensraum für eine Vielzahl von Amphibien. In diesem Teich konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung im Mai 2021 mehrere Amphibienarten (Bergmolch, Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) nachgewiesen werden. Genaue Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde durchgeführt, da durch die potentiell vorkommenden Moorböden hochwertige Vegetationsgesellschaften nicht ausgeschlossen werden können. Es konnten jedoch keine hochwertigen Pflanzengesellschaften festgestellt werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes, der Gehölzgruppe und des Tümpels vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die mögliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich bereits östlich und westlich von Bebauung umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, Gehölze, Begleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume wenig Raum. Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes auszuschließen, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt

werden. Die zu rodenden Gehölze sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Der künstlich angelegte Tümpel (Wasserbecken) wird von einigen besonders geschützten Amphibienarten als Fortpflanzungsstätte genutzt. Um erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu vermeiden, wurden als Alternative vorgeschlagen, den Tümpel in der späteren verbindlichen Planung auf Ebene der Bauleitplanung zu integrieren oder in Form eines Ersatzgewässers mit gleicher Flächengröße zu ersetzen. (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 23.11.2021).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Ersatz des Tümpels und der Gehölzgruppe) können im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung gestellt werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Als Eingrünung und als Ersatz für die Gehölzgruppe sollte um den Wohnmobilstellplatz eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um den Lebensraumwert der Fläche zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte festgesetzt werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen und diese bedarfsgerecht gesteuert werden müssen. Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 23.11.2021 aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

### **1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Geotechnik: Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation und Niedermoorablagerungen. Es ist mit lokalen Auffüllungen voran gegangener Nutzungen, die nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen.



Boden: Es wird eine bodenkundliche Untersuchung empfohlen, um festzustellen, ob die Fläche im Bereich eines ausgewiesenen Niedermoores liegt. Ein Niedermoor würde sich, laut des RPF, nicht als Wohnmobilstellplatz eignen.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:**

Zusammengefasste Stellungnahme:

Im Plangebiet kommen Moorböden vor, die teilweise als Niedermoorböden ausgewiesen sind. Diese gelten grundsätzlich als schützenswert. Im Rahmen des Umweltberichtes ist eine Bewertung der Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG durchzuführen. Außerdem ist die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:**

Zusammengefasste Stellungnahme:

Die Belange des Umweltschutzes sind zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzustellen. Für eine Abwägung sind ggf. alternative Standorte vorzuschlagen, darzustellen und zu prüfen. Es wird auf die Stellungnahme zum parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Zusammengefasste Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Die Fläche wurde als Gärtnerei genutzt. Im weiteren Verfahren muss geklärt werden, ob Beeinträchtigungen des Bodens durch erhöhte Schadstoffgehalte oder andere Maßnahmen vorliegen.

Ein Teil der Fläche lässt sich als "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" mit sehr hoher Funktionserfüllung einordnen. Es muss abgeklärt werden, ob die Fläche tatsächlich naturschutzfachlich hochwertige Vegetation oder entsprechendes Entwicklungspotenzial aufweist. Außerdem ist zu prüfen, ob der vorhandene Moorboden aufgrund von Moorschwind und der früheren Nutzung noch schützenswert ist.

Im Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen vorzusehen. Laut LRA wäre ausgehend von der Bodenschätzung ein hoher Ausgleich zu erbringen.

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche oft Stauwasser aufweist, da im nahen Untergrund nur gering wasserdurchlässige Böden anstehen. Auf Grund der Beschaffenheit des Moorbodens ist mit der Notwendigkeit von Abträgen des Moor- und Oberbodens, Entwässerungsmaßnahmen, Planien sowie Überschüttungen mit versickerungsfähigen Tragschichten zu rechnen.

Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes wird empfohlen.

## **Stellungnahme vom 15.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das LGRB mit der weiterhin gültigen Stellungnahme vom 18.02.2021 (Az. 2511 // 21-01200) Hinweise und Anregungen zum o. g. Planvorhaben vorgetragen. Ergänzend ist zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben Folgendes vorzubringen:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Boden

Auf die bodenkundlichen Anmerkungen und Anregungen in der Stellungnahme Az. 2511 // 21-01200 vom 18.02.2021 wird hingewiesen.

Ergänzend folgende Hinweise:

Neben der BK50-Kartiereinheit U155 (Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf) weisen auch die Bodenschätzungsdaten nach ALK und ALB auf das Vorkommen von Moorböden im nördlichen Bereich des Plangebietes hin.

Daher wird eine bodenkundliche Kartierung zur präzisen Beschreibung sowie Bodenfunktionsbewertung auf der Planfläche empfohlen, auf der sich ehemals eine Gärtnerei befand.

Sollte eine entsprechende Kartierung bestätigen, dass die vorkommenden Böden noch schützenswert sind, wird dringend von einem geplanten teilweisen Bodenaustausch (wie in der textlichen Begründung, S. 16, zur 12. Änderung des FNP beschrieben) abgeraten. Ein rechnerischer Ausgleich von Niedermoorböden ist aufgrund ihrer Bedeutung als klimarelevante CO<sub>2</sub>-Speicher sowie ihrer Archivfunktion nicht zielführend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 18.02.2021 (Az. 2511 // 21-01200) wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der, laut Bodenschätzung vorkommenden Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus

der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin. Von einer tiefergehenden Untersuchung wird daher abgesehen.

*Stellungnahme vom 18.02.2021:*

*Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.*

*1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine*

*2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine*

*3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

*Geotechnik*

*Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

*Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:*

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo- daten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation und Niedermoorablagerungen. Randlich können zudem Sedimente der Kiß- legg-Subformation auftreten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nut- zungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.*

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Un- tergrundes im Bereich des Niedermoores ist zu rechnen. Ggf. vorhandene or- ganische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitte- rungsbodens im Bereich der Kißlegg-Subformation ist zu rechnen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ge- mäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfoh- len.*

## *Boden*

*Nach der Bodenkarte für Baden-Württemberg 1:50.000 (BK50) könnte zumindest ein Teil des Wohnmobilstellplatzes auf einer Fläche liegen, die als Niedermoor ausgewiesen ist.*

*Da die BK50 von ihrem Maßstab her nicht für exakten Aussagen zu einzelnen Flurstücken herangezogen werden darf, wird eine bodenkundliche Untersuchung der überplanten Fläche empfohlen, da sich ein Niedermoor a priori nicht für einen Wohnmobilstellplatz eignet.*

*Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

*Bergbau: Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.*

*Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.*

### *Allgemeine Hinweise*

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

*Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*

### *Abwägung bzw. Berücksichtigung:*

Die Stellungnahme zu Geotechnik, mineralischen Rohstoffen, Bergbau, Geotopschutz und die allgemeinen Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Der empfohlene Hinweis wird in den Textteil des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Stellungnahme zu Boden wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der, laut Bodenschätzung vorkommenden Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin. Von einer tiefergehenden Untersuchung wird daher abgesehen.

## Stellungnahme vom 15.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Der Gemeindeverband Gullen plant die 12. Änderung des FNP Gullen im Bereich des VBP Wohnmobilstellplatz. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.

Die betroffene Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die vorliegenden Böden werden bezüglich ihrer Funktionserfüllung als Mittel bis Hoch eingestuft. Da für das Vorhaben großflächig in den Boden eingegriffen wird, ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ein Bodenschutzkonzept im Rahmen der Erschließung notwendig.

Auf die Stellungnahme zum VBP "Wohnmobilstellplatz" vom 17.02.2021 wird verwiesen. Wir bitten um Beachtung möglicher Moorböden (Niedermoortorf, Anmoor) im südlichen Bereich des Vorhabens hinsichtlich der komplizierten Wiederverwertbarkeit und Tragfähigkeit. Zudem ist in diesem Bereich die Gefahr von einer Schadstoffbelastung zu beachten. Entsprechend dem Umweltbericht des Planungsbüro Sieber (Stand: 09.08.2022) ist ein Fachbauleiter Altlasten bei dem Vorhaben hinzuzuziehen.

Eine Bewertung des Schutzgut Boden ist noch nicht erfolgt. Die Erstellung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das SG Bodenschutz hat keine Bedenken gegen diese Änderung des Flächennutzungsplans.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Sachgebiet Bodenschutz keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes hat.

Die Hinweise auf die mittlere bis hohe Funktionserfüllung der vorliegenden Böden, die Erfordernis eines Bodenschutzkonzeptes im Rahmen der Erschließung und der Verweis auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" vom 17.02.2021 werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme vom 22.02.2021 gemeint ist. Eine Stellungnahme vom 17.02.2021 liegt uns nicht vor. Die Stellungnahme vom 22.02.2021 wird untenstehend kursiv aufgenommen und einer Abwägung zugeführt.

Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der möglichen Vorkommen von Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt

sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Bewertung der vorhandenen Böden sowie eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Diese wird wie gefordert im Rahmen der förmlichen Behördenunterrichtung der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt.

*Stellungnahme vom 22.02.2021:*

#### *1. Bedenken und Anregungen*

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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 mit einzustellen. § 1 a (2 u. 3) BauGB, §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.*

*Um die im BBodSchG und BauGB geforderte nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sicherzustellen, sollen bereits im Bebauungsplanverfahren die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt werden. Die Belange des Bodenschutzes sollen im BP-Verfahren ermittelt, bewertet und sachgerecht abgewogen werden und ihren Niederschlag in Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan finden.*

*Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Boden sind zu beschreiben und zu berücksichtigen, inklusive der geplanten Überwachungsmaßnahmen dazu, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.*

*Bei der Fläche für o.g. VBP ist nach dem ALKIS-Auszug die Nutzung Gartenland angegeben. Nach älteren Luftbildern war hier eine Gärtnerei angesiedelt. Im Rahmen des Verfahrens müsste geklärt werden, welche Art von Gartenbau hier betrieben wurde und ob eventuell Beeinträchtigungen des Bodens durch erhöhte Schadstoffgehalte und/oder andere Maßnahmen wie Bodenaustausch, Bodenverbesserung, Aufschüttungen, Abgrabungen vorliegen.*

*Nach der Moorkarte Baden-Württemberg wird die Fläche des Vorhabenbereichs als Anmoor ausgewiesen. Nach der Bodenkarte BK 50 liegen auf ca. 2/3 der Fläche Niedermoorböden, auf 1/3 der Fläche Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern vor. Die Bodenschätzung gibt für die Fläche Moorböden an mit MoL b3 38/36 (1470 m<sup>2</sup>) und Mo3b4 0/5 (2574 m<sup>2</sup>).*

*Nach der Bodenschätzung liegen hier für die Landwirtschaft eher geringwertige Flächen vor.*

*Der Flächenanteil mit Mo3b4 0/5 lässt sich als Streuwiese einordnen und aufgrund der Zustandsstufe und Wasserverhältnisse nach Heft 23 bei der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" in die Bewertungs-kategorie 4 – sehr hohe Funktionserfüllung - einordnen. Moorböden weisen in der Regel auch hohe Wertigkeiten als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" auf. Sie fungieren außerdem als CO<sub>2</sub>-Speicher. Moorböden sind deshalb grundsätzlich schützenswert.*

*Es wäre abzuklären, ob*

- tatsächlich naturschutzfachlich hochwertige Vegetation auf der Fläche vorliegt oder diese ein entsprechendes Entwicklungspotential hat,*
- der vorhandene Moorboden aufgrund von Moorschwund und der früheren Nutzung noch schützenswert ist.*

*Bei einem Eingriff wäre ausgehend von der Bodenschätzung ein hoher Ausgleich zu erbringen.*

*Stellplätze für Wohnmobile sollten möglichst eben sein und eine gute Oberflächenentwässerung- und -versickerung besitzen. Da Moorboden vorliegt und die Wasserverhältnisse nach der Bodenschätzung bei 3 und 4 liegen, ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche oft Stauwasser vorhanden ist, da im nahen Untergrund nur gering wasserdurchlässige Böden anstehen. Moorboden ist zudem wenig tragfähig und verdichtungsempfindlich. Um geeignete Bedingungen für den Wohnmobilstandplatz zu schaffen, wird voraussichtlich ein Abtrag des Moorbodens und Oberbodens, Entwässerungsmaßnahmen auf der Fläche, Planien, Überschüttungen mit versickerungsfähigen Tragschichten im Bereich der Weg- und Stellplatzflächen und damit Eingriffe in den Boden auf fast der gesamten Fläche notwendig.*

*Auch im Bereich des Erdwalles an den Grenzen des Flurstücks wird durch die Aufschüttungen Boden in Anspruch genommen und voraussichtlich beeinträchtigt.*

*Durch das Vorhaben werden die natürlichen Bodenfunktionen auf der gesamten Fläche sehr stark beeinträchtigt oder gehen sogar ganz verloren. (Eine Wohnbebauung würde eventuell zu weniger massiven Beeinträchtigungen des Bodens führen.)*

*Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden wird empfohlen im Zuge des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung sollte in Betracht gezogen werden. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Verwertung des Oberbodens sollten geprüft werden.*

*Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:*

*Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze, Fahrwege und Zufahren sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.*

## 2. Hinweise

*Es wird gebeten, das Sachgebiet Bodenschutz im Bauantragsverfahren zu beteiligen.*

*Es wird empfohlen, folgende Hinweise im Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:*

- Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden wird empfohlen im Zuge des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (siehe DIN 19639). Die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung sollte in Betracht gezogen werden.*
- § 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.*
- Die Vorgaben der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sollten bei der Bauausführung beachtet werden.*
- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (siehe Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen", <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.*
- Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.*
- Moorböden können z.T. erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen, wodurch die Verwertung erschwert werden kann. Moorböden sind wenig tragfähig und verdichtungsempfindlich, was zu erhöhten Kosten führen kann.  
*Durch frühere Nutzungen kann Bodenmaterial durch Fremd- und Störstoffe oder durch Schadstoffe verunreinigt sein.**
- Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften möglichst sinnvoll und hochwertig zu verwerten. Für eine Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen ist die Geeignetheit voraussichtlich vorher zu prüfen.*
- Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.*



- *Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.*

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Auswirkungen auf die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, der Landschaft und der biologischen Vielfalt werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, die Belange des Bodenschutzes im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln, bewerten und sachgerecht abzuwägen und in Festsetzungen, Hinweisen und Begründungen niederzuschlagen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes mit Vegetationsaufnahme wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Des Weiteren wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Die genannten Hinweise werden in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz" mit aufgenommen.

#### **Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V., Stuttgart:**

Stellungnahme:

Durch die Realisierung des Planvorhabens sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden" zu erwarten. Gem. § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen grds. auf das notwendige Maß zu beschränken.

Wohnmobilstellplätze sollen daher nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Wiese, Rasengitter, Kies) zugelassen werden, d.h. eine gute Oberflächenversickerung und - Entwässerung besitzen. Der vorliegende (Moor)Boden ist allerdings wenig tragfähig und auch verdichtungsempfindlich. Um geeignete Bedingungen für den Wohnmobilstellplatz zu schaffen, müsste dieser daher abgetragen werden. Sodann müssten Entwässerungsmaßnahmen und Überschüttungen mit versickerungsfähigen Tragschichten für die Stellplätze durchgeführt werden, was einen erheblichen Eingriff in den Boden auf der gesamten Fläche darstellt.

Zudem sollten angesichts des Klimawandels angestrebt werden, alle Potenziale der CO<sub>2</sub>-Speicherung, wie auch Moorböden, zu erhalten und zu nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Bodenversiegelungen, zu wasserdurchlässigen Belägen und zur CO<sub>2</sub>-Speicherung von Moorböden wird zur Kenntnis genommen.

Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der möglichen Vorkommen von Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Hier wird eine entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der südliche Teil der Änderungsbereich zu den Würmzeitlichen Moränensedimenten. Im Gebiet stehen, gemäß der Geologischen Karte des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1:50.000), die Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Im nördlichen Teil handelt es sich um Niedermoore, der Untergrund besteht aus Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergang in Anmoor oder Mudde, z.T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun. Westlich des Änderungsbereichs steht die Kißlegger-Subformation an, diese können randlich im zu ändernden Bereich vorkommen. Dabei handelt es sich um Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall, z.T. als Kamesterrassen und Oser ausgebildet.
- Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich im südlichen Teil laut Bodenkarte (M 1:50.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern gebildet. Aus den Niedermooren im nördlichen Teil bildeten sich mäßig tiefe bis tiefe Niedermoore aus Torf über Mudden und Beckensedimenten.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden im südlichen Teil keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Im nördlichen Teil hingegen kommen den Böden eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertrags-

- funktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird im südlichen Teil mit hoch (3) und im nördlichen Teil mit gering bis mittel (1,5) bewertet.
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden im südlichen Teil unter landwirtschaftlicher Nutzung eine hohe Bedeutung (3,0) zu, im nördlichen Teil eine sehr hohe Bedeutung (4,0).
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden im südlichen Teil eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu, im nördlichen Teil eine mittlere Bedeutung (2,0).
  - Insgesamt kommt den Böden im südlichen Teil eine hohe (3,17) und im nördlichen Teil eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,5) zu.
  - Der Änderungsbereich ist bis auf den künstlich angelegten Tümpel, überwiegend unversiegelt, die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
  - Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich die Altlast/altlastenverdächtige Fläche "04178 AS Gärtnerei Bodneggerstr. 19/1". Nach Informationen der Unteren Altlastenbehörde des Landratsamtes Ravensburg befand sich auf der Fläche bis 1988 eine Gärtnerei. Bei durchgeführten Umbaumaßnahmen im Jahre 1990 wurden zwei Öltanks und zwei Schächte vorgefunden. Die Tanks wurden ausgebaut, alle Schadensbereiche unter fachlicher Aufsicht durch Auskoffnung entfernt und das verunreinigte Bodenmaterial entsorgt. Dennoch mussten im Bereich des künstlich angelegten Tümpels (Wasserbecken) aus bautechnischen Gründen Restbelastungen verbleiben. Aus altlastentechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf, die Bewertung des Altstandortes erfolgte in B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.
  - Die südlichen Flächen des Änderungsbereichs sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss gerechnet werden. Die nördlichen Niedermoorböden weisen jedoch möglicherweise keine ausreichende Tragfähigkeit für eine Bebauung auf. Es ist mit kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Hier muss voraussichtlich ein teilweiser Bodenaustausch von hochwertigen, nichtwiederherstellbaren Niedermoorböden vorgenommen werden. Im Bereich der randlich vorkommenden tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsböden der Kißlegger-Subformation ist mit oberflächennahen saisonalem Schwinden (bei Austrocknung) und Quelle (bei Wiederbefeuchtung) zu rechnen. Außerdem enthalten die altlastverdächtigen Böden möglicherweise erhöhte Stoffgehalte, die eine Verwertung des Bodenaushubs erschweren könnten.

- Insgesamt kommt dem Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Versiegelung (Tümpel) und der Vorbelastung durch Altlasten eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die auf die Änderung des Flächennutzungsplans folgende verbindlichen Bauleitplanung hat eine Überplanung/Überbauung derzeit offener Böden zur Folge. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Bodenabtragungen und -aufschüttungen sowie damit verbundene Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs sind aufgrund des ebenen Geländes voraussichtlich nicht erforderlich. Die geplante Änderung schafft die Voraussetzung für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entstehende Versiegelung, diese führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Sondergebiet mit geplantem Wohnmobilstellplatz handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.
- Das von der Änderung betroffene Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz im nördlichen Bereich als Grenzfläche, südlich als Untergrenzfläche und anschließend als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Dies trifft allerdings auf 97 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Die Änderung könnte aufgrund eines teilweise wenig tragfähigen Untergrundes im Bereich der Niedermoorböden mit erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden sein. Auch bei möglichen randlichen Vorkommen der Kißlegger-Subformation kann es durch Quellungen und Austrocknungen zu Problemen bezüglich der Gründung kommen. Dies ist insbesondere bei einer nachfolgenden Planung für die Eignung als Wohnmobilstellplatz zu beachten.
- Vor dem Hintergrund der dokumentierten Restbelastungen der Altlast/altlastenverdächtige Fläche "Gärtnerei Bodnegger Str. 19/1" sind zukünftige, in den Untergrund eingreifende Baumaßnahmen unter Aufsicht eines geeigneten Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ein Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial und dessen ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung sowie für die Einhaltung aller maßgeblichen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung. Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dringend empfohlen vor Baubeginn eine geotechnische Untersuchung zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf ihre Tragfähigkeit (Niedermoorböden) und die Altlast/altlastenverdächtige Fläche auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen.

So kann frühzeitig auf mögliche Erschwernisse bezüglich des Untergrundes reagiert werden und eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und der Einbeziehung einer bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Diese wird auch im Hinblick auf die hochwertigen, nicht wiederherstellbaren Niedermoorböden empfohlen. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

**1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.02.2021 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Bei Beachtung der Rechtsverordnung bestehen gegen den Plan aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einwendungen.

**Stellungnahme vom 15.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Grundwasser

Auf die Stellungnahme Az, 2511 // 21-01200 vom 18.02.2021 und die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Arnegger, WSG-Zone HIB, wird hingewiesen.

In der Zusammenfassung der Stellungnahmen wird bereits auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.01.2022 und der Hinweis zur Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Arnegger, WSG-Zone IIIB, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich, da die Änderung den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet nicht widerspricht.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Mittig im Änderungsbereich befindet sich ein künstlich angelegter, stark verkrauteter Tümpel (Wasserbecken). Andere Oberflächengewässer kommen nicht vor. Der Tümpel stellt ein Lebensraum für Amphibien dar.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Die Durchlässigkeit der anstehenden Braunerden-Parabraunerden im südlichen Änderungsbereich ist mittel, bis stellenweise hoch. Die nördlich anstehenden Niedermoorböden sind nur gering durchlässig, aufgrund dessen ist jahreszeitlich bedingt mit teils hoch anstehenden Grundwasserständen zu rechnen.

- Aufgrund der Altlast/altlastverdächtigen Fläche innerhalb des Änderungsbereich kann ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des möglicherweise geringen Grundwasserflurabstandes nicht ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Neuversiegelung wird jedoch aufgrund der geplanten Nutzung moderat ausfallen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Die Niedermoorböden im nördlichen Teil des Änderungsbereiches sind nur schwach durchlässig, die Böden im südlichen Teil hingegen mittel bis stellenweise hoch.
- Es wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen vor Baubeginn eine geotechnische Untersuchung zu beauftragen und den Grundwasserflurabstand zu prüfen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sollte vorsehen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt durch Retentionsbecken abgeleitet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Änderungsbereich fallen durch das bestehende Wohnhaus bereits Abwasser an.
- Aufgrund der ebenen Topografie und der mittleren bis stellenweise hohen Wasserdurchlässigkeit im südlichen Teil des Änderungsbereich ist dort nicht mit Staunässe oder Oberflächenwasser zu rechnen. Im nördlichen Bereich weisen die Niedermoorböden eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, dies kann zum Auftreten von Staunässe und Oberflächenwasser bei Starkregen führen.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ermöglichte zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge.

Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept zur Ableitung oder Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser auszuarbeiten.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Das bei Starkregen von den nordwestlich und nördlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch die Straßenentwässerung aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen im Bereich der Baufläche kommen kann.

#### **1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,8 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei durchschnittlich 1.380 mm.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölzgruppe Frischluft produziert. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nördlich des Änderungsbereichs kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Durch die Lage im ländlichen Raum ist insgesamt davon auszugehen, dass nur eine sehr geringe Vorbelastung der Luft vorliegt.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird bei Durchführung der Änderung auf der bestehenden Grünfläche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des geplanten Wohnmobilstellplatzes und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern entsteht für das



Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Durch die Rodung einiger Gehölze im südlichen Teil des Änderungsbereichs verringert sich die Frischluftproduktion geringfügig. Da der Großteil der Gehölzgruppe jedoch bestehen bleibt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Rodung der Gehölze zu rechnen.
- Aufgrund des ebenen Geländes und der blockierenden Gehölzgruppe im südlichen Teil des Änderungsbereichs werden keine relevanten Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereichs nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Bodnegger Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der parallel aufgestellte Bebauungsplan des Wohnmobilstellplatzes führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch An- und Abfahrten der Wohnmobile. Insgesamt sind von der geplanten Bebauung Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sollten im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind bei Durchführung der Baumaßnahme vorzusehen.
- Auch im Änderungsbereich kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

## 1.1.6 **Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Stellungnahme vom 22.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Optische Beeinträchtigung / Zerstörung des Ortsbildes / natürlichen Landschaftsbildes: Wollen wir das der Wohnmobilstellplatz das Waldburger Dorfbild negativ verändert? Der Anblick eines Wohnmobilstellplatzes ist weit entfernt von natürlicher Idylle und Ästhetik und steht dem ursprünglichen Gedanken der "grünen Lunge Waldburgs" deutlich entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt zu, dass der Verlust einer Grünfläche im zentralen Bereich von Waldburg zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt. Allerdings liegt es in der Natur der Sache, dass jede Planung sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich bringt. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in einem gerechten Verhältnis zueinander zu bringen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf den Belang des Landschaftsbildes durch entsprechende Festsetzungen von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten werden.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme:

- Waldburg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das Landschaftsbild in der Gemeinde Waldburg zeichnet sich überwiegend durch kleinteilige Strukturen wie Streuwiesen, eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit vielen Feldhecken auf den Flurgrenzen, kleinen Feuchtbiotopen und hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler mit eingewachsenen Grünstrukturen an den Ortsrändern aus.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine relativ ebene, teils landwirtschaftlich genutzte Fläche in zentraler Ortslage im Hauptort Waldburg. Südlich befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe. Durch die umliegende Bestandsbebauung ist der Änderungsbereich nur bedingt bis gar nicht einsehbar. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.

- Der Bereich besitzt eine geringe Erholungseignung. Östlich der Fläche befindet sich im Anschluss an die direkt angrenzende Wohnbebauung ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Nördlich ca. 450 m entfernt befindet sich das "Schloss Waldburg". Die Burg wurde auf einem Drumlin errichtet, wodurch sich ein guter Ausblick in die Landschaft über Waldburg in Richtung Alpen ergibt. Auch der Änderungsbereich ist von der Burg aus deutlich einsehbar.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Ortsbild eine geringfügige Beeinträchtigung, da eine charakteristische Grünfläche im zentralen Bereich von Waldburg verloren geht. Zudem kann es zu kleineren Einschränkungen der Blickbeziehungen zur ortsbildprägenden Burg geben.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild zu treffen. So wird sichergestellt, dass eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, soll auch die Gehölzgruppe im südlichen Teil so weit wie möglich erhalten oder ersetzt werden. Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sollen zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen werden. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche ermöglicht, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 1.1.7 **Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Stellungnahme zur Fassung vom 09.08.2022 eines Bürgers aus Waldburg:

Stellungnahme:

2. Umwelt und Lärm

Erfahrungsgemäß lassen unter anderem natürlich auch Wohnmobilfahrer, während dem Warten bzw. dem Einchecken die Motoren laufen, da ja die Klimaanlage weiterhin ihren Dienst leisten muss. Selbiges gilt auch für die kältere Jahreszeit, wenn die Zusatzheizungen oder sonstige Heizgeräte laufen. Es gibt leider nicht nur umweltfreundliche Wohnmobile, sondern auch viele

die bereits in die Jahre gekommen sind und dementsprechend ordentlich Schadstoffe In die Luft jagen! Lärm und Abgase entstehen zusätzlich, bis die Wohnmobile letztendlich an die richtige Stelle rangiert wurden. Umweltverschmutzung und zusätzlicher Feinstaub Ist garantiert!

Und das im "Erholungsort Waldburg" - nahezu im geografischen Zentrum - und mitten in Wohngebieten - mit einer gefährlichen Zu- und Abfahrt die keinerlei Sicherheitsabstände zu Fußgängern und noch weniger gegenüber Radfahrern zulässt!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Umwelt und Lärm wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Mit der Bauleitplanung leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Verhalten einzelner Menschen kann durch die Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

Allerdings ist festzuhalten, dass sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange des Naturschutzes erfolgt. Vorliegend sind die zu erwartenden Schadstoffemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und geprüft worden. Unter Ziffer 4.2.3.10 des Textteiles der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wird festgehalten, dass in der Gesamtschau keine erheblichen Belästigungen durch die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. auf die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten ist.

#### **Stellungnahme vom 22.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 eines Ehepaars aus Waldburg:**

Stellungnahme:

Lärm- und Geruchsbelästigungen für umliegende Wohngebiete, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Beeinträchtigung der Lebensqualität der Einheimischen: Trotz Klimakrise und dem Wissen um die dringend notwendige Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, fossilen Energien, Mikroplastik und Feinstaub soll in Waldburg ein Wohnmobilstellplatz entstehen. Durch den geplanten Wohnmobilstellplatz, das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen sowie durch die Nutzerinnen des Stellplatzes (z.B. Müll, Lärm, Hunde, Leerung der Fäkalienbehälter/Chemietoilette) kommt es voraussichtlich zu Lärm- und Geruchsbelästigungen der Anwohner\*innen. Laut Initiator des Stellplatzes ist der Fäkalienablass direkt an unserer Grundstücksgrenze geplant. Wie soll diesen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen entgegengewirkt werden? Wie wird die Privatsphäre der Anwohner\*innen gewahrt? Welche Sicht- und Lärmschutzvorkehrungen werden getroffen?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einführenden Erläuterungen zu möglichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnmobilstellplätze werden zu Kenntnis genommen.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bewohner sicher zu stellen, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die zu erwartenden Lärmemissionen zu prognostizieren. Hierbei wird beispielsweise auch der zusätzliche zu erwartenden Verkehr berücksichtigt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den umliegenden Einwirkorten eingehalten werden. Sollten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen sein, werden im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Bewohner getroffen. Hierzu können beispielsweise ein Abrücken der Stellplätze oder organisatorische Maßnahmen wie z.B. ein nächtliches Zufahrtsverbot gehören.

Die weiteren Belange wie Sichtschutz und mögliche Geruchseinwirkungen sind ebenfalls Teil der verbindlichen Bauleitplanung werden im Zuge dessen behandelt.

#### **Stellungnahme vom 03.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 einer Bürgerin aus Waldburg:**

Stellungnahme:

Mit diesem Schreiben möchten wir, zu dem Bauvorhaben "Wohnmobilstellplatz" in der Bodneggerstr., Flurstück Nrn. 546,546/8, Stellung nehmen.

Wir äußern unsere Bedenken dahingehend, dass dieser Wohnmobilstellplatz sehr zentral in einem Wohngebiet liegt und somit für die angrenzenden Bewohner eine deutliche Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität mit sich bringt.

Durch das Ankommen und Abfahren der Wohnmobile erwarten wir eine erhöhte Lärm- und Abgasbelastung. Diese Belastungen werden noch verstärkt, durch laufende Motoren oder Neustarts, z.B. wenn die Fahrzeuge warten müssen, bis die Ausfahrt frei ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken zu möglichen Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner durch die Wohnmobilstellplätze werden zur Kenntnis genommen.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bewohner sicher zu stellen, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die zu erwartenden Lärmemissionen zu prognostizieren. Hierbei wird beispielsweise auch der zusätzliche zu erwartenden Verkehr berücksichtigt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den umliegenden Einwirkorten eingehalten werden.

Sollten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichte nicht auszuschließen sein, werden im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Bewohner getroffen. Hierzu können beispielsweise ein Abrücken der Stellplätze oder organisatorische Maßnahmen wie z.B. ein nächtliches Zufahrtsverbot gehören.

Die weiteren Belange wie Sichtschutz und mögliche Geruchseinwirkungen sind ebenfalls Teil der verbindlichen Bauleitplanung werden im Zuge dessen behandelt.

Stellungnahme:

Und noch einen Aspekt möchten wir anbringen.

Täglich werden die Anlieger mit fremden Menschen konfrontiert, die sie nicht einschätzen können. Anders als in einem Baugebiet, wo sich die Menschen kennen und einschätzen lernen können.

Nicht nur Kinder sind neugierig, auch Erwachsene.

Und nicht alle Erwachsene haben den Anstand, beim Beine vertreten, vor einer Grundstücksgrenze halt zu machen.

Unserer Meinung nach ist das oben genannte Flurstück nicht geeignet für ein derartiges Bauvorhaben. Es bringt ein großes Maß an Gefahren und Belastungen für die Anlieger mit sich.

Die Wohnqualität wird durch diesen Stellplatz erheblich beeinträchtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Belastung der Anwohner durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes werden zur Kenntnis genommen.

Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bewohner sicher zu stellen, werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Belange zum Thema Lärmschutz, Sichtschutz und mögliche Geruchseinwirkungen behandelt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Es führten keine Wege hindurch. Der überplante Bereich besitzt eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Anwohner nutzen die angrenzenden Flächen vor allem für Spaziergänge mit ihren Hunden.
- Die Grünfläche mit den südlichen Gehölzen hat eine geringe Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerörtlichen Bereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Grünfläche und die Gehölze gehen verloren. Die bereits beeinträchtigte Naherholungsfunktion des Änderungsbereichs geht vollständig verloren. Die Straße und somit die Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch den geplanten Wohnmobilstellplatz eine Beeinträchtigung. Durch die Pflanzung neuer Bäume können mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden.
- Die Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 06.07.2022 kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts an allen Einwirkorten eingehalten werden. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 17 dB(A) unterschritten. Nachts treten die höchsten Beurteilungspegel an IP 2, dem Wohnhaus des Betreibers des geplanten Wohnmobilstellplatzes auf. Hier werden die zulässigen Werte um mindestens 2 dB(A) unterschritten. In der weiteren Umgebungsbebauung werden die zulässigen Werte um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Im näheren Umfeld der Einwirkorte befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, von denen Lärmimmissionen im Nachtzeitraum zu erwarten sind. Somit liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor. Die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der An- und Abfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum werden ebenfalls erfüllt. Hinsichtlich der Spitzenpegelbetrachtung im Nachtzeitraum werden die zulässigen Werte an allen Einwirkorten um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Um die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums am östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, ist die Umsetzung eines Lärmschutzwalls erforderlich, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufzunehmen ist. Weiterhin ist eine lärmschutztechnische Bestimmung erforderlich, wonach dafür Sorge zu tragen ist, dass im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz gilt. Die Zu- und Abfahrt zu den Wohnmobilstellplätzen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke oder eine Beschilderung) auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Mit Umsetzung des Lärmschutzwalls und der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bau-

arbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem zu ändernden Bereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichten geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der Grünfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender



Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb des geplanten Wohnmobilstellplatzes sind zwar keine bestimmten Techniken und Stoffe geregelt, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der geplanten Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsbereich nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage des Wohnmobilstellplatzes (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Derzeit sind bei Umsetzung der Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### **1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.02.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: keine Anregungen und Bedenken.

Archäologische Denkmalpflege: Da das überplante Gebiet eine Niedermoorfläche betrifft, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmale betroffen sein könnten. Aus diesem Grund wird um eine archäologische Begleitung der geplanten Bodeneingriffe gebeten.

## **Stellungnahme vom 17.10.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart:**

Stellungnahme:

### **1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

### **2. Archäologische Denkmalpflege:**

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 (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie zu Archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der empfohlene Hinweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Kulturhistorische bedeutsame Landschaftsteile liegen ebenfalls nicht im Änderungsbereich oder angrenzend. Ca. 440 m nördlich befindet sich das regionalbedeutsame Kulturdenkmal "Schloss Waldburg".
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

### **1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.167-1.169 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt der Änderungsbereich innerhalb des Wasserschutzgebietes "WSG Arnegger" (Nr. 436115) in der Zone III B. Der Untergrund der zu ändernden Flächen ist aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Bei Bohrtiefen größer als 175 m besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Zudem ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

**1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

**1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Südlich des Änderungsbereichs, in einem Abstand von etwa 670 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus kleineren Seen, verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen, Pfeifengrasweiden, Fechte Hochstaudenfluren und Magere Flachland-Mähwiesen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass der Änderungsbereich durch die südlichen Gehölze auf der bestehenden innerörtlichen Grünfläche sowie durch die bestehende Bebauung vollständig von dem FFH-Gebiet abgeschirmt ist. Es bestehen keine direkten

Blickbeziehungen. Die Hauptwindrichtung kommt von Südwesten. Zusammen mit der bestehenden und geplanten Nutzung ist daher nicht davon auszugehen, dass das FFH-Gebiet durch Stickoxid-Einträge aus dem Vorhaben beeinträchtigt wird. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der guten fachlichen Praxis festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Gehölze Waldburg", Nr. 1-8224-436-6654) liegt etwa 260 m westlich des Änderungsbereiches. Ein weiteres Biotop ("Gehölze bei Dietenberg II", Nr. 1-8224-436-6653) liegt südwestlich ca. 380 m entfernt.
- Östlich des Änderungsbereich ca. 270 m entfernt liegt ein flächenhaftes Naturdenkmal (Drumlin "Kohlenberg", Nr. 8436-079-2808).
- Ca. 400 m entfernt erstreckt sich am südlichen und östlichen Rand von Waldburg das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072)
- Das nächste Naturschutzgebiet ("Dietenberger Weiher", Nr. 4.062) liegt etwa 670 m südlich des Änderungsbereichs.
- Aufgrund der Entfernung zu den Biotopen und anderen Schutzgebieten und der zwischenliegenden bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können.
- Über den südlichen und östlichen Teil von Waldburg und somit über den Änderungsbereich erstreckt sich das Wasserschutzgebiet "WSG Arnegger" (Nr.: 436115) mit der Zone III B. Sofern die geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung gewährleistet wird, ist das Wasserschutzgebiet von der Änderung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Bestandteil des Fachplans "Landesweiter Biotopverbund" von Baden-Württemberg. Durch den Bereich oder direkt angrenzend verläuft kein Kernraum, Kernfläche oder Suchraum. Ca. 100 m östlich befindet sich eine als Kernfläche mittlerer Standorte kartierte Streuobstwiese. Zwischen der Streuobstwiese und dem zu ändernden Bereich besteht bereits eine Wohnbebauung. Von der Änderung wird die Kernfläche nicht beeinträchtigt.

### 1.1.12 **Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Die Festlegungen der Wasserschutzgebietsverordnung "Arnegger" sind zu beachten.

**Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:**

Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 21.03.2023:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Waldburg liegt vollständig innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben. Der schutzbedürftige Bereich erstreckt sich großräumig zwischen Schlier im Westen, der Bundesstraße 32 im Süden und Vogt im Nordosten. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Nr. 436115). Bei Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.11.1997 entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung.

Sonstige Flächen mit verbindlichen Aussagen und Zielen zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land- oder Forstwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Änderungsbereich stellt im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Feststellungsbeschluss vom 20.04.2015, redaktionell geändert am 26.11.2015) als "Wohnbaufläche (Planung)" und als "innerörtliche Grünfläche (Planung)" dar. In dem Gebiet befindet sich eine Altlast/altlastverdächtige Fläche.

Der Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverband Gullen (Fassung vom 12.05.2014) stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Untergrenzfläche dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte innerörtliche Grünfläche wird im Landschaftsplan ebenso dargestellt. Des Weiteren liegt der Änderungsbereich innerhalb einer im Moorkataster (Baden-Württemberg) kartierten Fläche. Die nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Fläche wird als landwirtschaftliche Grenzfläche dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs wird ein Teil der innerörtlichen Grünfläche als Streuobstwiese dargestellt.

## **2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

**2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 09.08.2022 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Stellungnahme vom 15.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden wird an entsprechender Stelle eingegangen.

Stellungnahme:

Bauleitplanung

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche fehlt:

Die allgemeine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche "Wohnmobilstellplätze" ist zu ergänzen bzw. ist ein Sondergebiet "SO Wohnmobilstellplätze" darzustellen. Die Darstellung "inhaltsleerer" Sonderbauflächen enthält keine Aussage über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Ihr kann nicht entnommen werden, was die Gemeinde positiv planen will. Die Darstellung würde auch keine hinreichende Grundlage für das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedeuten.

Hinzu kommt, dass der Planung nicht entnommen werden kann, ob ein Sondergebiet für die Erholung nach § 10 BauNVO oder ein sonstiges Sondergebiet



nach § 11 BauNVO entwickelt werden soll. Im Umweltbericht Nr. 4.1.1.3 wird ausgeführt, dass eine Erholungsmöglichkeit geschaffen werden soll. Auch der allgemeinen Begründung sollten die Ziele der Planung entnommen werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Darstellung der Sonderbaufläche wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz. Im Flächennutzungsplan soll daher in diesem Bereich ein Sondergebiet "SO Wohnmobilstellplätze" dargestellt werden.

Die Stellungnahme zur Erholungseignung der Sonderbaufläche wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO handelt, dient das Gebiet nicht der Erholung. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Nr. 3.2.4 "Es wurden keine weiteren Standorte im GVV Gullen geprüft."

Wir gehen davon aus, dass diese Aussage für die Betrachtung von Standortalternativen im Flächennutzungsplanverfahren nicht ausreichend ist. D.h. es sollten weitere Ausführungen erfolgen, weshalb dieser Standort vom GVV ausgewählt wurde, usw.

Durch die Planung entfallen künftig Wohnbauflächen und Grünflächen. Die Abwägung hierzu ist in die Begründung aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Standortwahl wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren, um das Entwicklungsgebot zu erfüllen und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz zu ermöglichen. Anlass für die Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers für den Planbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde befürwortet dieses Anliegen, da dies zur Stärkung des touristischen Standortes beiträgt.

Der Standort ist, neben der Verfügbarkeit, aus verschiedenen Gründen besonders geeignet. Zwar sind im Flächennutzungsplan bisher Wohnbauflächen in Planung und Grünflächen dargestellt. Tatsächlich wurde der Bereich jedoch früher als Gärtnerei benutzt und wurde aufgrund der bestehenden Altlasten über die Jahre nur wenig landwirtschaftlich genutzt. Diese Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen entspricht dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt dem Flächenrecycling bei.

Es ist kein Standort ersichtlich, welcher unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.

Die Begründung wird ergänzt.

## **2.1.2 Verkehrliche Erschließung:**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 01.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 18.02.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Zusammengefasste Stellungnahme:

Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr, verursacht durch das Plangebiet, ist im weiteren Verfahren zu definieren. Es ist mit der Verkehrs- und Polizeibehörde abzustimmen, inwieweit ein verkehrsgerechter Ausbau der bestehenden Einmündung durch den neu generierten Verkehr erforderlich wird.

**Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen, Straßenbau:**

Stellungnahme:

Das Vorhaben liegt in der Mitgliedsgemeinde Waldburg des GVV Gullen im Einzugsbereich der Landesstraße L 326 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die seitens des Gemeindeverwaltungsverbands angestrebte o.g. Flächennutzungsplanänderung.

Allerdings wird die vorgesehene verkehrliche Erschließung des Vorhabens über die bestehende Anbindung Bodneggerstraße 21 ff. an die Landesstraße als nicht ausreichend leistungsfähig befunden. Vielmehr scheint die Sicherheit des Verkehrs der Landesstraße hierdurch gefährdet, weshalb seitens des Regierungspräsidiums Tübingen - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - gefordert wird, die verkehrliche Erschließung des Gebiets rückwärtig vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass das Regierungspräsidium -Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen- keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Flächennutzungsplanänderung vorbringt.

Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung wurde nochmals in einem Besprechungstermin mit dem Landratsamt Ravensburg, Straßenamt und dem Polizeipräsidium Ravensburg intensiv besprochen. Letztlich wurde ein entsprechender Lösungsvorschlag vereinbart, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 326 sicherzustellen. Geplant ist auf Vollzugsebene die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtbereich entlang der "Bodnegger Straße" durch eine Sperrfläche mit damit verbundenem Park-/Halteverbot, um dem ausfahrenden Verkehrsteilnehmer die bestmögliche Ausfahrt-Sicht in Fahrtrichtung Ortsmitte zu gewährleisten. Ziel dieser "optimierten" Ausfahrt-Sichtfläche nach "rechts/Ortsmitte" ist ein erheblicher (Aufmerksamkeits-) Vorteil zugunsten der Verkehrssicherheit für die von links anfahrenden Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Radfahrer, Kinder) und somit, unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorsicht und Rücksichtnahme, möglichst gefahrlos über den Gehwegbereich in die Fahrbahn der Landesstraße einfahren zu können. Auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nur festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung grundsätzlich verkehrssicher möglich ist.

#### **Stellungnahme vom 15.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht:**

Stellungnahme:

Straßenrecht

Die Zuständigkeit für die straßenrechtliche Beurteilung für den Bereich der Landesstraße 326, (Ortsdurchfahrt Waldburg) liegt beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen für die straßenrechtliche Beurteilung im Bereich der Landesstraße 326 wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

#### **Stellungnahme zur Fassung vom 09.08.2022 eines Bürgers aus Waldburg:**

Stellungnahme:

Sicherlich ist es begrüßenswert, wenn Waldburg seinen Besuchern mit Wohnmobilen einen entsprechenden Stellplatz bieten kann.

Gegen die jetzt geplante Stelle, geografisch ziemlich in der Mitte des Ortes gelegen, gibt es sehr große Bedenken:

##### 1. Private Zufahrtsstraße

Der Zugang zum Stellplatz erfolgt über eine private Straße, die einen "Begegnungsverkehr" auf der kompletten Länge aufgrund der mangelnden Breite vollkommen ausschließt - es passen keine zwei Kraftfahrzeuge nebeneinander! Bei der Grundstücksausfahrt ist die Sicht nach links und rechts auf den Gehweg derart eingeschränkt, dass z.B. Kinder auf ihren Fahrrädern gar nicht

oder aber ganz spät erkannt werden (sogar ein Jogger ist schon mal über eine Motorhaube geflogen). Wenn Fahrzeuge in der Parkbucht stehen, ist die generelle Sicht nach rechts stark eingeschränkt, dass der nahende Verkehr nicht gesehen wird! Bei der Einfahrt von der "Bodnegger Straße" ist erst im allerletzten Moment ersichtlich, ob sich bereits ein Fahrzeug auf der Privatstraße befindet. Der Abbiegevorgang muss abgebrochen werden, auch ein Rückwärtsfahren bzw. Rangieren auf der "Bodnegger Straße" wird erforderlich werden, was auch bereits in der Vergangenheit des Öfteren schon zu "Beinaheunfällen" geführt hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zufahrt wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.

Die verkehrliche Erschließung wurde nochmals in einem Besprechungstermin mit dem Landratsamt Ravensburg, Straßenamt und dem Polizeipräsidium Ravensburg intensiv besprochen. Letztlich wurde ein entsprechender Lösungsvorschlag vereinbart, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 326 sicherzustellen. Geplant ist auf Vollzugsebene die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtbereich entlang der "Bodnegger Straße" durch eine Sperrfläche mit damit verbundenem Park-/Halteverbot, um dem ausfahrenden Verkehrsteilnehmer die bestmögliche Ausfahrt-Sicht in Fahrtrichtung Ortsmitte zu gewährleisten. Ziel dieser "optimierten" Ausfahrt-Sichtfläche nach "rechts/Ortsmitte" ist ein erheblicher (Aufmerksamkeits-) Vorteil zugunsten der Verkehrssicherheit für die von links anfahrenden Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Radfahrer, Kinder) und somit, unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorsicht und Rücksichtnahme, möglichst gefahrlos über den Gehwegbereich in die Fahrbahn der Landesstraße einfahren zu können.

Auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nur festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung grundsätzlich verkehrssicher möglich ist.

Stellungnahme:

Da eine optimale Auslastung der Stellplätze prognostiziert ist, und jedes Wohnmobil mit mindestens zwei Personen besetzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Gäste Fahrräder dabei hat. Das bedeutet gleichzeitig, dass nun täglich bis zu ca. 30 bis 40 Radfahrer die gefährliche Ein- und Ausfahrt zur "Bodnegger Straße" benutzen müssen!

Der gesetzlich vorgeschriebene seitliche Mindestabstand zu Radfahrern kann auf der gesamten Länge der privaten Zufahrtstraße nicht eingehalten werden! Auch kann zu allen Personen, die zu Fuß unterwegs sind, kein ausreichender Sicherheitsabstand auf der gesamten Höhe des Gebäudes mit der Hausnummer 21 eingehalten werden. Es wird zwangsläufig zu vielen kritischen Begegnungen kommen, die nicht immer glimpflich ablaufen werden.

Das den Anwohnern der Gebäude 21/1 bis 21/6 im Grundbuch rechtlich zugesicherte uneingeschränkte Wegerecht (Geh- und Fahrrecht) ist durch diesen zusätzlichen Verkehr nicht mehr gewährleistet!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Verkehrszunahme wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Die verkehrliche Erschließung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Verkehrsrechtliche Maßnahmen können auf Vollzugsebene umgesetzt werden.

Festzuhalten ist jedoch, dass zwar mit einer Verkehrszunahme zu rechnen ist, jedoch im verträglichen Maße.

Die Bedenken hinsichtlich der Ausübung des Geh- und Fahrrechts werden zur Kenntnis genommen können jedoch nicht nachvollzogen werden.

### **Stellungnahme vom 22.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 eines Ehepaars aus Waldburg:**

Stellungnahme:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3, Absatz 2 Baugesetzbuch) senden wir Ihnen als direkt betroffene Anwohner\*innen unsere Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung und Beantwortung zu:

Hohes Sicherheitsrisiko / Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer insb. Kinder: Die Zu- und Abfahrt des geplanten neuen Wohnmobilstellplatz soll über eine sehr schmale - nicht gut einsehbare - Privatstraße erfolgen. Diese ist z.T. so beengt (Zufahrt zur Bodneggerstr. (Hauptstraße), dass es keine Ausweichmöglichkeiten für z.B. Fußgänger oder Radfahrer geschweige für ein anderes Fahrzeug gibt. Zwischen Engstelle und geplanten Wohnmobilstellplatz befinden sich an den Seiten noch Parkplätze. Wenn diese belegt sind, besteht fast gar keine Ausweichmöglichkeit mehr. Zudem müsste beim Treffen zweier Wohnmobile in diesem schmalen Abschnitt, eines davon zurücksetzen. Das Zurücksetzen eines Wohnmobils in die viel befahrene Bodneggerstr. wäre sowohl für das Wohnmobil, Fußgänger als auch für den Verkehr auf der Bodneggerstr. (Hauptstraße) äußerst gefährlich. Des Weiteren existiert an der Ausfahrt zur Bodneggerstr. (Hauptstraße) eine Parkbucht, welche die Sicht für herausfahrende Fahrzeuge stark einschränkt. Die Anwohner\*innen (xxxxx) können ausschließlich über diese Privatstraße ihr Zuhause verlassen. Bei den betroffenen Anwohner\*innen handelt es sich u.a. um 3 Familien mit insg. 7 Kindern im Alter von 1 Monat bis 9 Jahren. Da diese auch oft zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Roller (z.T. selbstständig) zur Schule / Kindergarten unterwegs sind, würde dies das Sicherheitsrisiko deutlich erhöhen. Wir schätzen die Situation so ein, dass das Verkehrsaufkommen auf dieser schmalen Privatstraße durch den Wohnmobilstellplatz deutlich ansteigen würde, insbesondere mit sehr großen, schweren Fahrzeugen. Das hohe Gewicht der Fahrzeuge kann sich zudem negativ auf den Bremsweg und die Fahrstabilität auswirken. Ein Wohnmobilstellplatz wird typischerweise nur kurzzeitig genutzt (Aufenthalt von 1-2 Tagen, ungehinderte Zufahrt über 24 Stunden), so dass

vermutlich ein häufiger Wechsel und damit viel Verkehr mit dem Stellplatz auf der schmalen Privatstraße verbunden ist. Da keine Vorreservierung der Stellplätze geplant ist, könnte dies dazu führen, dass Wohnmobilbesitzer den Stellplatz anfahren, um dann festzustellen, dass der Platz bereits belegt ist und ein Wenden in der beengten Privatstraße erfolgen muss. Außerdem erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Zentrum des "Luftkurort" Waldburg und führt über die Abgasemissionen zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Warum wurden bei der Vorhabensplanung keine geeigneteren (sichereren) Standortalternativen untersucht und bewertet? Wie kann die Gefahr für andere Verkehrsteilnehmer\*innen insb. für Kinder auf dieser schmalen Privatstraße reduziert werden?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Verkehrssicherheit wird zur Kenntnis genommen. Zum einen ist jedoch anzumerken, dass eine Konkretisierung der Erschließungssituation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Die Erschließung des Planbereiches an sich ist grundsätzlich möglich.

Die Erschließungssituation wurde mit dem Polizeipräsidium Ravensburg und dem Landratsamt Ravensburg (Fachbereich Straßenrecht) abgestimmt.

Aus bauleitplanerischen und technischen Gesichtspunkten heraus, ist die geplante Ausweisung eines Sondergebietes "Wohnmobilstellplatz" nicht zu beanstanden. Fachliche Anhaltspunkte, die auf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit hindeuten, lassen sich nicht erkennen.

Es ist zwar richtig, dass ein neues Baugebiet grundsätzlich zu einer Verkehrszunahme führt. Allerdings sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die zu erwartende Verkehrszunahme unverträglich ist.

Die Ausführungen hinsichtlich der Standortwahl werden zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren, um das Entwicklungsgebot zu erfüllen und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz zu ermöglichen. Anlass für die Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers für den Planbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde befürwortet dieses Anliegen, da dies zur Stärkung des touristischen Standortes beiträgt.

Der Standort ist, neben der Verfügbarkeit, aus verschiedenen Gründen besonders geeignet. Zwar sind im Flächennutzungsplan bisher Wohnbauflächen in Planung und Grünflächen dargestellt. Tatsächlich wurde der Bereich jedoch früher als Gärtnerei benutzt und wurde aufgrund der bestehenden Altlasten über die Jahre nur wenig landwirtschaftlich genutzt. Diese Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen entspricht dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt dem Flächenrecycling bei.

Es ist kein Standort ersichtlich, welcher unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.

Stellungnahme vom 25.08.2022:

Vielen herzlichen Dank für das informative Gespräch heute Vormittag. Wir hatten über den Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" gesprochen. Sie waren so freundlich und hatten angeboten, Bedenken hins. der Verkehrssicherheit in die nächste Sitzung einzubringen.

Die Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz soll über eine schmale Privatstraße erfolgen. Diese ist z.T. so beengt (Zufahrt zur Bodneggerstr. (Hauptstraße), dass es keine Ausweichmöglichkeiten für z.B. Fußgänger oder Radfahrer geschweige für ein anderes Fahrzeug gibt. Zwischen Engstelle und geplanten Wohnmobilstellplatz befinden sich an den Seiten noch Parkplätze. Wenn diese belegt sind, besteht fast gar keine Ausweichmöglichkeit mehr.

Zudem müsste beim Treffen zweier Wohnmobile in diesem schmalen Abschnitt, eines davon zurücksetzen. Das Zurücksetzen eines Wohnmobils in die viel befahrene Bodneggerstr. wäre sowohl für das Wohnmobil, Fußgänger als auch für den Verkehr auf der Bodneggerstr. (Hauptstraße) äußerst gefährlich.

Des Weiteren existiert an der Ausfahrt zur Bodneggerstr. (Hauptstraße) eine Parkbucht, welche die Sicht für herausfahrende Fahrzeuge stark einschränkt. Die Anwohner\*innen (21/1 - 21/5) können ausschließlich über diese Privatstraße ihr Zuhause verlassen. Bei den betroffenen Anwohner\*innen handelt es sich u.a. um 3 Familien mit insg. 6 - perspektivisch 7 Kindern - im Alter von (0) 4 bis 9 Jahren. Da diese auch oft zu Fuß, mit dem Rad oder Roller (z.T. selbstständig) zur Schule / Kindergarten unterwegs sind, würde dies das Risiko deutlich erhöhen.

Wir schätzen die Situation so ein, dass das Verkehrsaufkommen auf dieser schmalen Privatstraße durch den Wohnmobilstellplatz deutlich ansteigen würde, insbesondere mit sehr großen Fahrzeugen. Ein Wohnmobilstellplatz wird typischerweise nur kurzzeitig genutzt, so dass vermutlich ein häufiger Wechsel und damit viel Verkehr mit dem Stellplatz auf der schmalen Privatstraße verbunden ist.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehe ich Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 25.08.2022:

Die Stellungnahme zum Thema Zufahrtssituation wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Die verkehrliche Erschließung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Verkehrsrechtliche Maßnahmen können auf Vollzugsebene umgesetzt werden.

Festzuhalten ist jedoch, dass zwar mit einer Verkehrszunahme zu rechnen ist, jedoch im verträglichen Maße. Die Erschließung des Planbereiches an sich ist grundsätzlich möglich, um die Verkehrssicherheit zu wahren, fand ein Ortstermin mit dem Landratsamt Ravensburg, Straßenamt und dem Polizeipräsidium Ravensburg statt, indem eine bestmögliche Lösung ausgearbeitet

wurde. Geplant ist auf Vollzugsebene die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtsbereich entlang der "Bodnegger Straße" durch eine Sperrfläche mit damit verbundenem Park-/Halteverbot, um dem ausfahrenden Verkehrsteilnehmer die bestmögliche Ausfahrt-Sicht in Fahrtrichtung Ortsmitte zu gewährleisten. Ziel dieser "optimierten" Ausfahrt-Sichtfläche nach "rechts/Ortsmitte" ist ein erheblicher (Aufmerksamkeits-) Vorteil zugunsten der Verkehrssicherheit für die von links anfahrenen Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Radfahrer, Kinder) und somit, unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorsicht und Rücksichtnahme, möglichst gefahrlos über den Gehwegbereich in die Fahrbahn der Landesstraße einfahren zu können

Die Erschließungssituation wurde mit dem Polizeipräsidium Ravensburg und dem Landratsamt Ravensburg (Fachbereich Straßenrecht) abgestimmt.

### **Stellungnahme vom 03.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 einer Bürgerin aus Waldburg:**

Stellungnahme:

Ein wichtiger Punkt ist die Zufahrt zu diesem Stellplatz. Die Bodneggerstraße ist eine viel befahrene Straße. Durch den Gehweg und die Parkbucht ist die Ausfahrt eher unübersichtlich. Die Zufahrtsstraße ist eine schmale Gasse in der keine 2 Autos nebeneinander ein- bzw. ausfahren können. Wenn große Wohnmobile rein, bzw. raus fahren möchten blockieren sie sowohl die Gasse selbst, als auch den Verkehr auf der Bodneggerstraße was durchaus zu gefährlichen Situationen führen kann.

In der Bodneggerstraße 21/1 bis 21/5 leben Familien mit kleinen Kindern. Kinder sind unberechenbar und spontan, brauchen Bewegung und sind neugierig. Der Verkehr der durch die Wohnmobile entsteht, birgt ein hohes Maß an Gefahren für unsere Kinder.

Die Zufahrt zum Stellplatz ist der tägliche Schulweg unserer Kinder. Jeden Tag müssen diese (zu unterschiedlichen Zeiten) mindesten zwei bis vier mal die kleine Gasse entlang gehen oder mit dem Fahrrad/Roller passieren. Wenn eine knifflige Verkehrssituation entsteht, kann so ein kleines Kind schon mal übersehen werden. Das ist unsere große Befürchtung. Hinzu kommt, dass in der dunklen Jahreszeit die gesamte Gasse nicht beleuchtet ist und sie dadurch noch unübersichtlicher wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Vorhabens und der Verkehrssicherheit werden zur Kenntnis genommen.

Es lassen sich keine konkreten Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung erkennen. Bauplanungsrechtlich sind die vorhandenen und geplanten Nutzungen verträglich. Es ist nicht Aufgabe des Baurechts mögliche Konflikte zu lösen, die dadurch entstehen, dass es zu Ruhestörungen oder ähnlichem durch einzelne Personen kommt. Diesen Konflikten ist ggf. mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen.



Die verkehrliche Erschließung wurde nochmals in einem Besprechungstermin mit dem Landratsamt Ravensburg, Straßenamt und dem Polizeipräsidium Ravensburg intensiv besprochen. Letztlich wurde ein entsprechender Lösungsvorschlag vereinbart, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 326 sicherzustellen. Geplant ist auf Vollzugsebene die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtsbereich entlang der "Bodnegger Straße" durch eine Sperrfläche mit damit verbundenem Park-/Halteverbot, um dem ausfahrenden Verkehrsteilnehmer die bestmögliche Ausfahrt-Sicht in Fahrtrichtung Ortsmitte zu gewährleisten. Ziel dieser "optimierten" Ausfahrt-Sichtfläche nach "rechts/Ortsmitte" ist ein erheblicher (Aufmerksamkeits-) Vorteil zugunsten der Verkehrssicherheit für die von links anfahrenden Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Radfahrer, Kinder) und somit, unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorsicht und Rücksichtnahme, möglichst gefahrlos über den Gehwegbereich in die Fahrbahn der Landesstraße einfahren zu können

Auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nur festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung grundsätzlich verkehrssicher möglich ist.

### **2.1.3 Ver- und Entsorgung:**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

**Stellungnahme vom 10.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 der TWS-Netz GmbH, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Die TWS Netz GmbH stimmt der geplanten Bebauung zu.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen der TWS-Netz GmbH. Bitte beachten Sie dies bei Ihren Planungen.

Des Weiteren bitten wir Sie uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahmen zu den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Gasversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

#### 2.1.4 Allgemeines zur Planung:

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung der Verbandsversammlung:**

Stellungnahme vom 22.11.2022 zur Fassung vom 09.08.2022 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Erhalt und Entwicklung eines naturverträglichen und nachhaltigen Tourismus: Auch wenn die Gemeinde eine positive Auswirkung des Stellplatzes auf den hiesigen Tourismus erwartet, nutzen ggf. viele Wohnmobilbesitzer den Stellplatz nur zur "Durchreise" in den Süden. Außerdem kann es zu wirtschaftlichen Einbußen von traditionellen Beherbergungsbetrieben in der Region kommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf den Tourismus wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass der touristische Standort durch die Planung gestärkt wird. Letztlich lässt die Stellungnahme jedoch keine konkreten Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung erkennen.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen. Der Gemeinde liegt hierfür eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers vor, sodass sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich in Planung befindet. Die Darstellungen im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan widersprechen diesem Vorhaben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ermöglichen, wird hierbei der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan Parallelverfahren nach BauGB geändert werden. Der Gemeindeverwaltungsverband Gullen sieht daher das Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Der Standort des Änderungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Wohnmobilstellplatz". Die überplanten Flächen im Bereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes stellen bisher nicht genutzte Wohnbauflächenreserven und öffentliche Grünflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan dar. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein Lückenschluss zu den umgebenden Wohnbaugebieten östlich und westlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich somit um eine kleinflächige Ergänzung einer bestehenden Bebauung in zentraler Ortslage.

##### **3.2.2 Planungs-Alternativen:**

---

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(Katja Liebmann, Verbandsvorsitzende)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i.A. L. Burger)