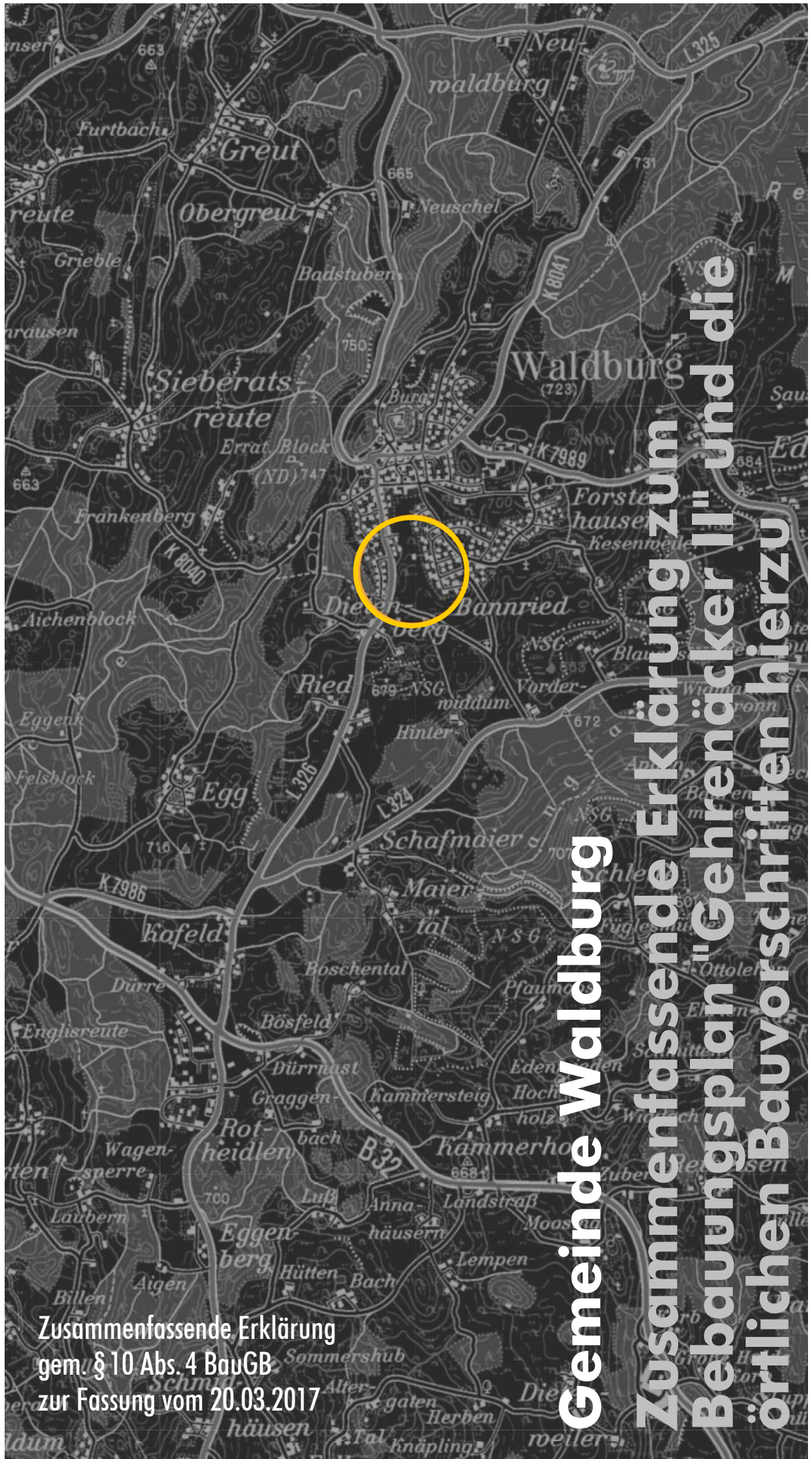


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 20.03.2017

Gemeinde Waldburg Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



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

1.1 Für den Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu 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 03.11.2016 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen. Hierbei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen erforderlich. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage einer entsprechenden Abarbeitung erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen

Es werden voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die Suche nach geeigneten Flächen kann auf die Poolflächen des Landschaftsplanes zurückgegriffen werden. Da die Streuobstbestände im Plangebiet im Zielartenkonzept des Landkreises Ravensburg mit Priorität 1 enthalten sind, ist zu überlegen, ob ein Ausgleich durch die Neupflanzung von Streuobst geschaffen werden kann.

Eingriff- / Ausgleichbilanzierung

Der südliche Bereich des Plangebiets ist als "Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation" mit 8 Punkten zu bilanzieren. Hier finden sich unter anderem Viola arvensis sowie Veronica ssp..

Stellplätze/ Parkierungsflächen

Es wird empfohlen, die Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) festzusetzen. Dadurch ist eine Minimierung des Eingriffs möglich.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Sofern Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, empfehlen wir Maßnahmen an Gewässern umzusetzen. Z. B. könnten Maßnahmen (Standortgerechte Uferbepflanzung, Verbesserung der Gewässerstruktur) am Oberlauf des Eggenbachs, Flst.Nr. 757/1 Gemarkung und Gemeinde Waldburg, laut Gewässerstrukturkartierung stark veränderter Abschnitt, ein kleinere Gewässerkorridor ist bereits in öffentlichem Eigentum oder am Anschluss an die "Renaturierung Edensbach" durchgeführt werden.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

1.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Für das Flurstück 90/2 (vgl. Punkt 3.1 der Festsetzungen) ist nicht klar, welche Besitzverhältnisse vorliegen. Sollte es sich um Privatbesitz handeln, ist durch den Planungsträger sicherzustellen, dass die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Hierzu ist mit dem Eigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung abzuschließen und sind im Grundbuch die Maßnahmen durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann nach Satzungsbeschluss erfolgen und ist nachzuweisen.

Befindet sich das Flurstück 90/2 im Eigentum der Gemeinde, kann die Sicherung auch durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde erfolgen.

Die Sicherung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Dies kann durch eine Festsetzung im B-Plan oder auf öffentlichen Flächen durch eine

Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde erfolgen. Sollten die Nistkästen auf privatem Grund aufgehängt werden, ist dies vertraglich mit dem jeweiligen Eigentümer zu regeln.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im Plangebiet zum Ausgleich des Eingriffs unterschiedliche Pflanzungen vorgesehen. Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass die, auch auf privatem Grund, festgesetzten, dem Ausgleich dienenden Pflanzungen, tatsächlich gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Flurstück Nr. 90/2 befindet sich in Privatbesitz. Dies ist in den Hinweisen zum Punkt 3.1 dargestellt. Um die geplanten Ausgleichsmaßnahmen umsetzen und dauerhaft erhalten zu können, wird mit dem Flächeneigentümer noch vor Satzungsbeschluss ein Vertrag geschlossen, welcher auch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch beinhaltet.

Die Anmerkung zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Nist- und Fledermauskästen werden auf öffentlichen Flächen im räumlichen Zusammenhang installiert. Die Sicherung erfolgt somit durch Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde.

Bei den zur Durchgrünung der Baugebiete und zur Minimierung des Eingriffs festgesetzten Pflanzungen handelt es sich um rechtlich verbindliche gemeindliche Vorgaben. Wie im Umweltbericht erläutert, sieht die Gemeinde Waldburg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen

2.1 Ausgleichsmaßnahmen Ökokontomaßnahmen

Die abschließende Überprüfung der Bewertung sowie die Einbuchung in das Ökokonto der Ökokontomaßnahme "Widmannsbronn" sowie "Felder See" mit Anerkennung der Pufferfläche am Oststrand des Felder Sees stehen noch aus. Hier ist eine Abstimmung mit den zuständigen Kollegen aus dem Sachgebiet Naturschutz (Herr Schmidt und Herr Maucher) erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Beide Maßnahmen sollen nicht in das Ökokonto eingebucht, sondern direkt dem Bebauungsplan "Gehrenäcker" zugeordnet werden. Der Gemeindeverwaltung lag zum Zeitpunkt der Planerstellung eine mündliche Zustimmung bzgl. der

Bestandsbewertungen und der Maßnahmen vor. Die Ausgleichsmaßnahmen am "Felder See" waren Gegenstand eines Abstimmungsgespräches zwischen den Herren Schmidt und Maucher vom Sachgebiet Naturschutz und Herrn Bürgermeister Röger sowie dem Planungsbüro am 04.11.2016. Hierbei signalisierte das SG Naturschutz sein prinzipielles Einverständnis mit dem Maßnahmenkonzept.

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahme 3 - Felder See

Bei der Extensivierung der Wiesen und der Initialisierung der Hecken bei der Ausgleichsmaßnahme 3 am Felder See ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten etablieren können. Selbst Einzelpflanzen sind zu entfernen (Monitoring).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Wie im Umweltbericht bzw. Textteil des Gründungsplanes erläutert, soll ein Monitoring im Hinblick auf die Ausbreitung von Neophyten durchgeführt werden. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen initiiert. Die Ausführungen des Umweltberichtes hierzu werden redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahme 4 - Greut/Furtbach

Die Ausgleichsmaßnahme 4 sollte näher erläutert werden. Es ist eine Pflanzenartenliste mit Angaben zur Abundanz sowie einer kartographischen Abgrenzung des Biotops 33.21 im Ist-Zustand vorzulegen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass es für den Biotoptyp "Nasswiese" (33.21) kein Planungsmodul gibt. Die 26 Ökopunkte können nur für das Biotop 33.20 vergeben werden. Ohne zusätzliche Maßnahmen, wie Schließen von Drainagen, lässt sich schwerlich eine Nasswiese wiederherstellen. Es ist zu begründen, weshalb eine positive Prognose für die Wiederherstellung der Nasswiese angenommen wird.

Zudem soll bei der Ausgleichsmaßnahme 4 nochmal zusätzlich zur Anlage von Himmelsteichen in das Schutzgut Boden eingegriffen werden, durch Abgrabungen von 30 - 35 cm. Es fehlt eine konkretere Beschreibung zur Anlage der Himmelsteiche. Leider wird die Größe der geplanten Himmelsteiche nicht eindeutig beschrieben sowie im Text einmal der Begriff "Himmelsteiche" dann wieder "Tümpel" verwendet. Im Text ist von 2 x 200 m² Fläche für die Himmelsteiche die Rede, bei den Biotoptypen in der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme geht eine Tümpelfläche von 92 m² in die Bilanzierung ein. Begrifflichkeiten und Größe der Flächen sind zu klären. Die Himmelsteiche müssten dann als Abgrabung im Schutzgut Boden ebenfalls bilanziert werden.

Die Anlage der Himmelsteiche wird aus Sicht des Bodenschutzes sehr kritisch gesehen, da auch für die Ausgleichsmaßnahme in das Schutzgut Boden eingegriffen wird. Auf dem dafür vorgesehenen

Flurstück 96 liegt nach der Bodenschätzung Moorboden vor. Dieser ist besonders verdichtungs-empfindlich, aber auch wasserdurchlässig. Eine wasserundurchlässige Schicht müsste vermutlich nach Abgrabung des Moorbodens eingebracht werden, um das Wasser zu stauen, was einen weiteren Eingriff in den Boden darstellen würde. Auch die Verwertung des Bodenaushubs, der in der Regel ortsnah geplant wird, ist fast immer mit weiteren Eingriffen in den Boden verbunden. Oder es ergeben sich weitere Eingriffe durch Verdichtung des Bodens beim Abtransport und den Bauarbeiten selbst. Die Lage der Himmelsteiche ist außerdem sehr siedlungsnah und deshalb vermutlich eher kritisch zu sehen. Aus Sicht des Schutzgutes Boden ist die Anlage der Himmelsteiche abzulehnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, handelt es sich bei den Wiesenflächen auf den Fl.-Nrn. 90/2, 96 und 101 um auf Grund intensiver Nutzung (vier- bis fünfmalige Mahd) degenerierte Nasswiesen. Die innerhalb dieser Wiesenflächen vereinzelt vorhandenen Kennarten der Nasswiesen rechtfertigen jedoch die Annahme, dass sich im Zuge einer Nutzungsextensivierung kennzeichnende Vegetationsbestände der Nasswiesen (wieder) flächig etablieren können. Dies zeigt das Flurstück Nr. 94, auf welchem sich unter ähnlichen Standortbedingungen, auf Grund der extensiveren Nutzung, eine Nasswiese entwickeln konnte. Da dies jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht, wie vom Landratsamt gefordert, durch detaillierte Vegetationsaufnahmen, Boden- und hydrologische Untersuchungen eindeutig belegt werden kann, wird nach telefonischer Abstimmung mit dem zuständigen Kreisökologen der Planungswert für die Wiese auf 20 Ökopunkte pro m² reduziert. Aus diesem Grund sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden weitere Flächen, vorrangig die restlichen Flächen der Fl.-Nr. 96 sowie die Fl.-Nrn. 92 und 94, im Hinblick auf ihre Eignung und Verfügbarkeit überprüft.

Zur Schaffung von hochwertigen Kleinstgewässerlebensräumen war innerhalb der Nasswiese die Anlage kleinerer "Himmelsteiche" geplant. Auf Grund der Einwendungen des Landratsamtes in Bezug auf den Bodenschutz soll an dieser Stelle jedoch auf die Anlage von "Himmelsteichen" verzichtet werden. Stattdessen werden auch diese Flächen zu Feucht- bzw. Nasswiesen entwickelt.

Es erfolgt eine Planänderung durch die Ergänzung der Ausgleichsplanung.

Stellungnahme:

2.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Wir empfehlen die Grünfläche des Kinderspielplatzes, als Zierrasen (33.80) in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu bewerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Einstufung der Grünflächen wird redaktionell angepasst.

Stellungnahme:

Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche wie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Nach Abschluss des Verfahrens stellt die Gemeinde die notwendigen Informationen zu den Eingriffsflächen und den Ausgleichsmaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung.

Stellungnahme vom 13.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

1.1 Ausgleichsmaßnahmen, Sicherung §1a BauGB

Die Gemeinde muss sicherstellen, dass alle unter Ziff. 3., 3.1, S. 19-24 extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Planskizzen 1 – 4b) rechtlich möglich, tatsächlich umsetzbar und dauerhaft erhalten und gesichert bleiben.

Bei gemeindlichen Flächen kann die Sicherung durch eine Selbstverpflichtungserklärung erfolgen:

In dieser Erklärung (Selbstbindung der Gemeinde) sind nachvollziehbar die Ausgleichsmaßnahmen und dessen Ausführung mit Monitoring/Pflegevorgaben darzustellen. Es muss daraus hervorgehen, dass die Maßnahmen für den Ausgleich dauerhaft erhalten und gesichert werden.

Dies muss bis zum Satzungsbeschluss erfüllt sein. Im Rahmen der Beratung über die Satzung muss der Gemeinderat sich über Inhalte und Konsequenzen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen informieren können und diese mit beschließen.

Es wird gebeten, der unteren Naturschutzbehörde eine Ausfertigung der Selbstverpflichtungserklärung zukommen zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für die sich in Besitz der Gemeinde befindenden Ausgleichsflächen erfolgt die Sicherung durch eine Selbstverpflichtungserklärung. Diese wird Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein und dem Landratsamt zur Information zur Verfügung gestellt

Stellungnahme:

1.2 Anerkennung Ökokontomaßnahmen/Ergänzung Ausgleichsmaßnahmen

a) Ausgleichsfläche 2: Streuobstpflanzung Widmannsbronn, 6 Teilflächen (= geplante Ökokontomaßnahme)

Der Gemeinde Waldburg wurde bestätigt, dass die Bewertungen der Maßnahmen alle korrekt und anerkannt werden. Die Bewertung im Umweltbericht ist in Ordnung. Die Maßnahmen können dem Bebauungsplan direkt zugeordnet und für die Ausgleichsbilanzierung können 157 520 Ökopunkte anerkannt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

b) Ausgleichsfläche 3: Mähwiese Felder See, Flst. 789/3, 5 Teilflächen (= geplante Ökokontomaßnahme)

Hierzu erfolgte ein Abstimmungsgespräch am 04.11.2017 mit der Gemeinde Waldburg, dem Planungsbüro und dem SB Ökokonto.

Folgende Ergänzungen sind im Umweltbericht vorzunehmen:

unter Ziff. 9.2.4.22, S. 94:

– Extensivierung der Wiesennutzung:

Der zweitletzte Satz sollte wie folgt geändert werden:

In den Folgejahren sollte der erste Schnitt frühestens am 15.06. spätestens am 30.06. erfolgen.

– Anlage von Krautsäumen:

Der zweite Satz sollte wie folgt geändert werden:

Hierzu ist eine herbstliche Mahd alle 2 Jahre bzw. abschnittsweise mit Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen.

Monitoring:

Weiterhin ist ein Monitoring der Vegetation (Extensivgrünland, Hochstaudenflur, Hecken) nach 1, 3, 6 und 10 Jahren nötig, da die Ziele im Rahmen der Naturschutzgebietenentwicklung überprüft werden müssen.

unter Ziff. 9.2.4.25, S. 95 Bilanzierung

– Bilanzierung Planung Biotoptyp:

statt: 35.12 Mesophytische Saumvegetation, 865 qm, 19 Biotopwert, 16.435 Bilanzwert
→ Änderung in Hochstaudenflur in Kombination mit Großseggen 34.60 / 35.33 / 34/41 und Mädesüß mit 18 Ökopunkten

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der entsprechenden Passagen im Umweltbericht. In diesem Zuge wird auch, wie von der Naturschutzbehörde vorgeschlagen, unter der Ziffer 9.2.4.25 die Bezeichnung des anzulegenden Biotoptyps "Mesophytische Saumvegetation" in " Großseggen-Ried / Mädesüß-Bestand / Hochstaudenflur" geändert. An den in der Bilanzierung für diese Flächen angesetzten 19 Ökopunkten pro m² wird jedoch festgehalten.

Stellungnahme:

c) Ausgleichsfläche 4a: Extensivierung der Wiesennutzung, Weiterentwicklung Saumvegetation/Hochstaudenflur, Anpflanzen von Obsthochstämmen:

In der Bilanzierung auf S. 97 unter "Planung Biotoptyp"

ist beim Biotoptyp: 45.40 Streuobstbestand auf mittelwertigem Biotoptyp (Fettwiese), 3003 qm, 17 Biotopwert, 51.051 Ökopunkte folgende Änderung vorzunehmen:

Die Fettwiese ist im Bestand auf 3003 qm mit 10 Ökopunkten angesetzt. Laut Planungsmodul 45.40 werden für den Streuobstbestand auf diesem Biotoptyp maximal 4 Ökopunkte angesetzt. Die Aufwertung beträgt dann 14 Ökopunkte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Da neben der Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen innerhalb der Ausgleichsfläche 4a auch zugleich eine Extensivierung der Wiesennutzung erfolgt, werden die angesetzten 17 Ökopunkte pro m² (13 Ökopunkte für die extensiv genutzte Fettwiese sowie weitere 4 Punkte für die Obstbäume) als gerechtfertigt angesehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 467.781 Ökopunkten wird auf fünf externen Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 90/2 (Teilfläche), 92, 94 (Teilfläche), 96 (Teilfläche), 101 (Teilfläche), 106/2, 246, 609 (Teilfläche), 789/3 (Teilfläche), 1057/3 (Teilfläche) der Gemarkung Waldburg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen: Extensivierung des Grünlandes, Anlage von Feldhecken und Hochstaudenfluren.

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 des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Der Stadel ist vor Abriss hinsichtlich gebäudebrütender Vögel sowie Fledermäusen zu untersuchen oder der Abriss ist außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Oktober und Februar durchzuführen (vgl. Artenschutzgutachten). Zudem sind Aussagen erforderlich, inwieweit die betroffenen Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat u.a. von Greifvögeln genutzt werden.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Vor Abbruch des Schuppens ist eine Relevanzbegehung zu Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen. Dies sollte unter den Hinweisen aufgeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sich der Schuppen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird kein Erfordernis zur Aufnahme eines entsprechenden Hinweises gesehen.

Stellungnahme vom 11.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V., Stuttgart:

Stellungnahme:

Die Naturschutzverbände bitten um Prüfung, ob der hochstämmige Birnbaum (Foto 1) und die Obstbaumreihe (Foto 2) erhalten werden können (Pflanzbindungen). Sie sind bis zu 100 Jahre alt und weisen viele Naturhöhlen auf (wir haben 10 gezählt). Sie stellen ein Vernetzungselement zu einem nahegelegenen Feldgehölz dar und haben Trittsteincharakter, In der Umgebung gibt es kaum noch ältere Hochstamm-Obstbäume.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen. Bereits zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung war geprüft worden, inwieweit die vorhandenen Bäume erhalten werden können. Aus folgenden Gründen war dies nicht möglich: Das geplante Baugebiet "Gehrenäcker II" wird direkt an die bestehende Bebauung der Straße "Gehrenäcker" anschließen. Die damit verbundene Erschließung wird auf Grund des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von der Landesstraße 326 in einem Rechtschwenk erfolgen. Dadurch liegen zukünftige Erschließungsplanung und der in der Stellungnahme erwähnte Birnbaum übereinander. Die Prüfung, die Verschwenkung der Verkehrsführung erst weiter südlich durchzuführen, hat darüber hinaus ergeben, dass dann das geplante Grundstück Nr. 1 nicht mehr städtebaulich vernünftig bebaubar wäre. Die Erhaltung des Birnbaumes war daher aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Ähnliches gilt für die weiteren Obstbäume. Als Kompensation erfolgt die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches. Der Verlust von Baumhöhlen wird durch das Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen kompensiert.

Stellungnahme:

Für Gehölzpflanzungen empfehlen wir Laubgehölze aus beigefügter Zusammenstellung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die beigefügte Liste wird zur Kenntnis genommen. Die hierin genannten, standortgerechten und heimischen Arten finden sich in den für die Baugebiete und die öffentlichen Grünflächen festgesetzten Pflanzlisten bereits wieder. Von der Festsetzung weiterer Arten wird abgesehen.

Stellungnahme vom 25.10.2016 zur Fassung vom 03.11.2016 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Mit großem Interesse habe ich mitbekommen, dass in Waldburg am südlichen Ortsrand demnächst gebaut werden soll. Da ich regelmäßig durch Waldburg fahre ist mir schon länger ein schöner, älterer Birnbaum auf der rechten Seite am Ortseingang aufgefallen. Laut LUBW Kartenmaterial handelt es sich um einen Baum auf dem Flurstück 610 direkt an der bereits bestehenden Bebauung (Gehrenäcker). Hier habe ich die konkrete Frage, ob dieser Baum bei der Planung mitberücksichtigt wurde. Aus meiner Sicht wäre es mehr als schade, wenn so ein schönes Biotop dem Neubaugebiet "geopfert" werden müsste. Daher möchte ich Sie, falls noch nicht bekannt, über dieses informieren.

Anbei finden sie ein Foto des Baumes von Ende September diesen Jahres.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das geplante Baugebiet "Gehrenäcker II" wird direkt an die bestehende Bebauung der Straße "Gehrenäcker" anschließen. Die damit verbundene Erschließung wird auf Grund des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von der Landesstraße 326 in einem Rechtsschwenk erfolgen. Dadurch liegen die zukünftige Erschließungsplanung und der hier genannte Birnbaum übereinander. Die Prüfung, die Verschwenkung der Verkehrsführung erst weiter südlich durchzuführen, hat ergeben, dass dann das geplante Grundstück Nr. 1 nicht mehr städtebaulich vernünftig bebaubar wäre. Die Erhaltung des Birnbaumes ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um Offenland mit wenigen, überwiegend in einer Reihe stehenden Obstbäumen im nördlichen Teil. Das Gebiet wird im Osten von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließt die Landesstraße L 326 an, auf die ebenfalls Wohnbebauung folgt. Im Süden geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Die unmittelbar südlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden als (Mais-)Acker bewirtschaftet; im südöstlichen Bereich besteht ein kleines Feldgehölz.
- Bei dem überplanten Bereich handelt es sich zum größten Teil um eine Grünland-Einsaat. Bis 2014 wurden die zentralen und südlichen Flächen (zwischen dem Weg "Gehrenäcker" und dem Feldweg im Süden) als Acker genutzt; es liegen Hinweise vor, dass damals mit *Viola arvensis* sowie *Veronica ssp.* einige Ackerunkräuter vorkamen. Nach 2014 wurde eine Klee-

Gras-Mischung eingesät; in der Folge ging das Vorkommen von *Viola arvensis* zurück, so dass die Art heute nicht mehr im Gebiet nachweisbar ist. Eine kleinere Teilfläche unmittelbar südlich des Weges "Gehrenäcker" und westlich der Obstbaumreihe wurde bereits früher als Grünland eingesät und ist heute als Fettwiese anzusprechen.

- Die Vegetation ist – auch mit Blick auf die potenziell natürliche Vegetation (Tannen-Buchenwald) – als naturfern einzustufen. Infolge der Einsaat von Futtergräsern und -kräutern wird der Vegetationsbestand von wenigen Arten dominiert (u.a. Wiesen-Schwingel, Deutsches Weidelgras, Weiß-Klee, Rot-Klee, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Stumpfblättriger Ampfer, Gewöhnlicher Löwenzahn). Erfahrungsgemäß ist auch auf Grund der erst kürzlich aufgegebenen Ackernutzung mit einem großen Stickstoffreichtum im Boden zu rechnen. In Kombination mit der intensiven Nutzung (häufige Mahd und Düngung) ist hierdurch eine strukturarme, kurzrasige, teils noch lückige Wiesenfläche entstanden. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche unmittelbar südlich des Weges "Gehrenäcker" ist die Wiese als etwas artenreicher einzustufen.
- Im zentralen Gebiet stehen eine Reihe aus sieben Apfelbäumen und ein etwas nach Westen hin abgerückter Birnbaum. Der Bereich der Obstbäume ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Streuobstkomplex der Priorität 1 verzeichnet. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kartierung wurde das Plangebiet am 30.04.2015 bei geeigneten Witterungsbedingungen begangen. Die hierbei durchgeführte Untersuchung der Bäume ergab, dass diese zum Teil kleine, wenige Zentimeter tiefe beginnende Höhlungen aufweisen. Lediglich an einem Obstbaum sind diese jedoch so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Nistmaterial oder Hinweise, welche auf das Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen deuten, wurden nicht gefunden. Des Weiteren bestehen Stammrisse und Fäulnishöhlen, in welchen jedoch auch keine Nachweise gelangen. Hinweise auf xylobionte Käfer konnten nicht festgestellt werden. An einem der Obstbäume hing zum Zeitpunkt der Untersuchung ein künstlicher Fledermauskasten.
- Am Ende des Weges "Gehrenäcker" steht ein Schuppen mit zahlreichen Brennholzstapeln und einigen (Pflaster-)Steinhaufen (außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung). Die Strukturen um den Schuppen eignen sich prinzipiell als Habitate für Reptilien (Zauneidechse). Im Rahmen der Ortsbegehung konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden.
- Artnachweise von Vögeln gelangen im Plangebiet nur wenige. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden eine Rabenkrähe im südlichen und ein Star im nördlichen Teil bei der Nahrungssuche dokumentiert. Ganz im Südwesten hielt sich an den Gehölzen an der Landesstraße eine Goldammer mit Revier anzeigendem Verhalten (Gesang) auf. Es ist potenziell möglich, dass dort ein Brutvorkommen dieser Art besteht. Ferner wurden nördlich des Plangebietes Dohlen rufend dokumentiert. Es ist anzunehmen, dass die Rufe von bestehenden Brutpaaren in Waldburg stammten.
- Etwa 250 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich (jenseits bestehender Bebauung) ein größerer, überwiegend von Bebauung umgebener Streuobst-Bestand. Diese Obstwiese sowie die Gehölze entlang der nördlichen Plangebiets-Grenze sind für den Biotopverbund mittlerer

Standorte von Bedeutung. Der nächste Wildtierkorridor (nach Generalwildwegeplan) verläuft in dem westlich von Waldburg liegenden Waldgebiet (Korridor landesweiter Bedeutung vom Altdorfer Wald/Wolfegg im Norden nach Klingelberg/Neukirch im Süden; Multifunktionalität: Bedeutung für feuchte Anspruchstypen).

- Das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der beidseitig angrenzenden Bebauung sowie wegen der Landesstraße im Westen deutlich vorbelastet. Neben der unmittelbaren Barrierewirkung gehen sowohl von der Wohnbebauung als auch von der Straße mittelbare Störwirkungen aus (Lärm, Lichtimmissionen/Spiegelungen, streunende Katzen). In Verbindung mit der Strukturarmut und intensiven Nutzung des Gebietes kommt diesem keine besondere Biotopverbund-Funktion zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der geplanten Wohn- und gemischten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung und Freiflächengestaltung verlieren die Arten des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Die von siedlungstoleranten Vögeln (wie Star und Rabenkrähe) genutzten Nahrungsflächen verkleinern sich. Die vorhandenen, teils Höhlen aufweisende Obstbäume werden voraussichtlich alle gefällt, wodurch potenzielle (aktuell nicht genutzte) Niststätten für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse verloren gehen. Da das Plangebiet zwischen bestehender Bebauung liegt und keine größeren Biotopverbundelemente aufweist, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Biotopvernetzung zu rechnen. Die im Norden angrenzende, mit Gehölzen bestandene innerörtliche Grünfläche verliert jedoch in Folge der geplanten Bebauung den unmittelbaren Anschluss an die freie Landschaft. Da die dort lebenden Tiere bereits jetzt durch die beidseitig angrenzende Wohnbebauung gestört werden können (streunende Katzen, Freizeitlärm) und die bisherigen Offenflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, entsteht hierdurch keine erhebliche Verschlechterung.
- Die zukünftigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes können langfristig eine höhere Artenvielfalt aufweisen als das Grünland. 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 (Hausgärten, Straßenbegleitgrün mit Bäumen, teilversiegelte Bereiche, Retentions-/Versickerungsbereich (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) usw.). Die neu entstehenden Lebensräume werden jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, sind die vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu roden (d.h. zwischen dem 01.10. und 29.02. des jeweiligen Jahres). Der in der

- Obstbaumreihe befindliche Fledermauskasten ist zu sichern und vor der Rodung an einen anderen geeigneten Standort zu versetzen. Zudem sind als Ersatzmaßnahme im zeitlichen Zusammenhang mit der Rodung insgesamt vier Vogelnisthilfen sowie drei Ersatzquartiere für Fledermäuse in räumlicher Nähe aufzuhängen. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen ergeben sich bei Durchführung der Planung keine Beeinträchtigungen für geschützte Arten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden, so dass im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Süden und Südosten werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Extensivwiesen zu entwickeln und mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Gehölze tragen zusammen mit dem südlich angrenzenden Feldgehölz auch dazu bei, das Baugebiet in Richtung freier Landschaft etwas abzuschirmen. In der direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Versickerungsmulde wird die Entwicklung einer Extensivwiese angestrebt (externe Ausgleichsmaßnahme). Im Straßenraum sind weitere 17 Bäume zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Auch für die privaten Baugrundstücke ist eine Mindestzahl von Bäumen als zu pflanzen festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot 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 wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:

Stellungnahme:

Bodenschutz

1.1 Art der Vorgabe

Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit Boden, Minimierungsgebot.

1.2 Rechtsgrundlage

§ 1 BauGB, § 1 BBodSchG, § 1 Abs. 1 LBodSchAG.

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und die erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes setzen eine hinreichende Kenntnis über den Bestand und die Auswirkungen der Maßnahme auf die betroffenen Böden voraus.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Keine.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Im weiteren Planungsverfahren sind im Rahmen der Umweltprüfung eine hinreichende Bestands-erhebung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Ziff. 1 BBodSchG) sowie die Auswirkungen des Vorhabens aufzuzeigen. Der Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (Bodenschutz 23 LUBW) ist dabei zu beachten.

Bezüglich dem Schutzgut Boden in der bau- und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die Vorgehensweise aus den Regelungen der Ökokonto-Verordnung-ÖkVO empfohlen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten – SB Bodenschutz:

Stellungnahme:

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i.V. mit § 15 BNatSchG.

Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Die Inhalte eines Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts u.a.:

- Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)
- Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens
- direkte Verwendung im Baugebiet,
- außerhalb des Baugebietes
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen
- Ausweisung von Lagerflächen
- Ausweisung von Zuwegungen
- Ausweisung von Tabuflächen (z.B. spätere Gartenflächen, Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung)
- Geeignete Witterung und Bedingungen für Umlagerungseignung des Bodens (siehe DIN 19731)

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden wird die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" wird hingewiesen. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.09.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger fragt an, ob bei den Grundstücken entlang der "Bodnegger Straße" das Erdreich aufgefüllt werden würde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird mitgeteilt, dass die Höhenlinien im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes bekannt waren und daher keine Aufschüttung geplant sei. Bei den Gebäuden wurde der Querschnitt angenommen, dass im Erdgeschoss der Eingang des Gebäudes läge und auf der Seite der "Bodnegger Straße" erst das 1. Obergeschoss zu sehen sei. Dies würde auch durch die zukünftige Wand- und Firsthöhe gedeckelt.

Stellungnahme vom 05.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Regierungspräsidiums Freiburg:

Stellungnahme:

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

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht eines privaten Ingenieurbüros vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt. Die im Gutachten getroffenen Aussagen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird eine erneute geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

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 Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Allgemeine Hinweise

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise zur Geotechnik sowie die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan "Gehrenacker II" steht den Belangen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht entgegen.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Ausgleichsmaßnahme 1 - Versickerungsmulde

Anhand der Pläne ist nicht nachvollziehbar, ob bei den 3.000 m² angerechneter Abgrabungsfläche für das Retentionsbecken auch die Aufwallungsfläche mit beinhaltet ist. Dies ist klar zu stellen. Die Wallfläche/Aufschüttungsfläche ist wie die Abgrabungsfläche im Schutzgut Boden mit 1-1-1 zu bilanzieren.

Durch die geeignete Wahl der Sohlhöhe des Beckens sind der Bodenaushub und damit der Eingriff in den Boden zu minimieren. Bei der jetzigen Planung beträgt der maximale Bodenabtrag nach den Schnitten maximal 2,35 m und ist damit beträchtlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung des Bodeneingriffs durch das Versickerungs- und Retentionsbecken inkl. der Aufwallungsflächen wird auf Grund der aktuellen Planung des Beckens konkretisiert. Hierdurch erhöht sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden.

Bei der Planung des Beckens und der Wahl der Sohlhöhe wurde darauf geachtet, den Eingriff in den Boden zu minimieren. Der Zwangspunkt für die gewählte Sohlhöhe war die Auslaufhöhe des Regenwasserkanals. Die Auslaufhöhe des Kanals wird bei ca. 590,50 m ü. NN liegen. Mit einer max. Einstautiefe von 50 cm ergibt sich somit eine Sohlhöhe von 589,90 m ü. NN. Hierbei handelt es sich um die minimale erforderliche Tiefe des Retentions- und Versickerungsbeckens, um die anfallenden Wassermengen aufzunehmen.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

In den Hinweisen bitten wir auf die größtenteils sehr hochwertigen Böden mit Bodenzahlen zwischen 59 und 63 hinzuweisen sowie auf einen fachgerechten schonenden Umgang mit diesem hochwertigen Boden bei sämtlichen Bodenarbeiten.

Bei Baugrunduntersuchungen wurden teilweise Auffüllungen mit Ziegelbruch und Asphaltresten festgestellt. Es wird dringend empfohlen, einen Fachgutachter Altlasten zu bestellen, der für die

fachgerechte Entsorgung des beeinträchtigten Bodenmaterials verantwortlich ist. Angetroffener Abfall oder kontaminiertes Bodenmaterial ist separat auszubauen, zu lagern und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise bzgl. des Bodenschutzes werden entsprechend der Anregung des Landratsamtes ergänzt. Die Anmerkungen zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme vom 13.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Altlasten:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden in den Sondierungen RKS 10/15 und RKS 19 organoleptisch auffällige Auffüllungen (Asphalt- Ziegelreste, leicht beißender Geruch) angetroffen.

Laut Abwägungsbeschluss beabsichtigt die Gemeinde die Entsorgung der Auffüllungen im Rahmen der Bauausführung durchzuführen.

Seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird jedoch dringend empfohlen, die Maßnahmen bezüglich der Schadstoffbelastung bereits im Rahmen der Erschließung abzuarbeiten. Wie auch im Geotechnischen Gutachten auf Seite 6 empfohlen, sollten die Erd- und Aushubarbeiten in den belasteten Bereichen unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten ausgeführt werden. Der Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur späteren Beweissicherung sind die unter der Aufsicht des Fachbauleiters Altlasten erfolgten Arbeiten in Form eines Überwachungsberichtes zu dokumentieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde aufgeführte Empfehlung, die Maßnahmen bezüglich der Schadstoffbelastung bereits im Rahmen der Erschließung abzuarbeiten, werden berücksichtigt.

Stellungnahme vom 13.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

In dem vorgelegten Umweltbericht vom Büro Sieber Stand 02.02.2017 wird als Minimierungsmaßnahme die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angeführt, die in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt werden sollen. In den Festsetzungen S. 13 Nr. 2.36 werden allerdings "geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen" als "nicht zulässig" festgesetzt. Meines Erachtens entsprechen geschlossene Asphalt- und Betonbeläge auch mit Fugen nicht "versickerungsfähigen Belägen". Es wird empfohlen in den Festsetzungen deshalb der Begriff "versickerungsfähige Beläge" zu verwenden, ggf. mit Beispielen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird jedoch im bisherigen Wortlaut beibehalten. Es erfolgt allerdings eine redaktionelle Anpassung der Angaben im Umweltbericht, sodass die Festsetzung der Bodenbeläge nicht als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden aufgeführt wird.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der hügeligen Jungmoränenlandschaft des niederschlagsreichen Alpenvorlandes, welche v. a. durch die Ablagerungen des Rheinvorlandgletschers am Ende der Würmeiszeit geprägt ist. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt, in deren Rahmen 20 Rammkernsondierungen abgeteuft wurden (siehe Geotechnisches Gutachten der fm geotechnik, Amtzell und Altusried, vom 12.03.2015 und 31.03.2015). Demnach stehen im Plangebiet Würm-Moränensedimente an. Es handelt sich dabei überwiegend um Grundmoräne, in welcher immer wieder Moränenkiese und lokal auch Moränensande eingeschaltet sind. Auf die Moränensedimente folgen Verwitterungskies, Verwitterungslehm und Mutterboden. In zwei Sondierungen wurden zudem Auffüllungen nachgewiesen. Bei der ersten dieser Auffüllungen handelt es sich vermutlich um einen ehemaligen Feldweg; die zweite Auffüllung besteht aus braunem Schluff mit vereinzelt kleinen

Ziegelresten, unter dem ein ungewöhnlich dunkelbraun bis schwarzbraun gefärbter Schluff mit vereinzelt Ziegel- und kleinen Asphaltresten lagert. Eine altlastentechnische Bewertung der Auffüllungen erfolgte nicht.

- Im Laufe des Holozän haben sich aus den anstehenden Moränensedimenten Verwitterungsböden entwickelt. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1: 200.000) ist als Bodentyp vorwiegend Parabraunerde-Braunerde zu erwarten. Vorherrschende Bodenart ist Lehm (kiesiger, sandiger und schluffig-sandiger Lehm über kiesigem sandigem Lehm und lehmigem Sand).
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland) und ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen können. Lediglich im Bereich der asphaltierten Verkehrsflächen (Landesstraße im Westen, Feldweg im Süden) ist der Boden versiegelt und damit für den Naturhaushalt funktionslos.
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher als landwirtschaftlicher Ertragsstandort von Bedeutung. Die Filter- und Pufferfunktion der Böden liegt im mittleren bis hohen Bereich. Die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" wird in den Bodenfunktionskarten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, überwiegend mit sehr hoch bewertet; lediglich die Bereiche entlang der Landesstraße im Osten sind nur von mittlerer Bedeutung für diese Bodenfunktion.
- Die lehmige Verwitterungsdecke sowie die Grundmoränensedimente sind erfahrungsgemäß für Niederschlagswasser nur gering durchlässig, so dass der Durchlässigkeitsbeiwert für diese Schichten nicht bestimmt wurde. Für den Moränenkies und -sand wurden jedoch Sickerversuche durchgeführt. Diese Schichteinheit kommt in Linsen- oder Rinnenform innerhalb der Grundmoräne vor; gemäß der Baugrunderkundung ist im südöstlichen Plangebiet eine größere Moränenkiesrinne vorhanden. Die hier eingelagerten Kiese sind als für Niederschlagswasser stark durchlässig einzuschätzen ($k_f = 1,0 \cdot 10^{-2}$ bis $1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s).
- Mit Ausnahme der o. g. Auffüllungen gibt es keine Hinweise auf Altlasten. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es insbesondere bei der Anlage von Kellergeschoßen zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Boden-

profils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,32 bis 0,55 können in Verbindung mit den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten und der Neuanlage von Verkehrsflächen bis zu etwa 3,0 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

- Die Auffüllungen im südlichen Plangebiet (ehemaliger Feldweg sowie Schluff mit Ziegel- und Asphaltresten) sind auszuheben und fachtechnisch zu entsorgen. Hierbei ist ein Sachverständiger für Altlasten hinzuzuziehen.
- 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, ausgeschlossen.
- 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 BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Oberflächengewässer:

Stellungnahme:

Oberflächenwasserabfluss (§§ 5, 6 WHG; § 12 Abs. 3 WG)

Durch die Neuversiegelung der Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Die Ausweisung neuer Bauflächen bzw. eine starke Verdichtung vorhandener Bebauung, darf nicht zu einer wesentlichen Abflussverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer führen. Zusätzliche hydraulische Belastungen des nachfolgenden Gewässernetzes sind zu vermeiden.

Die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren bzw. zu verlangsamen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben – SB Abwasser:

Stellungnahme:

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

1.1 Art der Vorgabe

Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes

System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.

Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden.

Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.

Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Es muss überprüft werden ob eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

Die Versickerung von Dach- und Hofflächen von Gewerbebetrieben bedarf in der Regel der wasserrechtlichen Erlaubnis, dies ist mit dem Landratsamt abzuklären. Hiervon kann u.a. abgewichen werden wenn Dachflächen kleiner als 500 m² sind und aus dem Betrieb keine Schadstoffe emittiert werden.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z. B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Wasserschutzonen I und II nicht erlaubt, in den Schutzonen III a und III b nur unter bestimmten Bedingungen.

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden.

Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 \text{ Ared}$ ermittelt werden.

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird.

Zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes werden öffentliche Anlagen erforderlich. Das Benehmen ist mit der Wasserbehörde herzustellen. Die notwendigen Planunterlagen sind rechtzeitig vorzulegen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

1.2 Rechtsgrundlage

§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG Niederschlagswasser
VO § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u. a.) BauGB
§ 74 LBO
§ 55 WHG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z. B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Abwasser, Grundwasserschutz, Abbauvorhaben – SB Grundwasserschutz:

Stellungnahme:

Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Arnegger".

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 28.11.1997 hinzuweisen. Bei Beachtung der Rechtsverordnung bestehen gegen den Plan keine Einwendungen.

Die Fläche im südöstlichen Bereich ist mit einem "R" für Retention gekennzeichnet. Nach unserer Kenntnis ist der Boden im Planbereich nicht sickertfähig. Wenn also ein Retentionsbecken mit Einleitung in ein Gewässer erstellt wird, ist das aus Sicht des Grundwasserschutzes kein Problem. Sollte eine Versickerungsmulde geplant werden, ist vorab über ein hydrogeologisches Gutachten die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen und entsprechende Berechnungen vorzulegen. Nach § 6 Nr. 11 der Rechtsverordnung des WSG Arnegger ist das Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen, sowie das breitflächige Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenschichten zulässig, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Beschaffenheit nicht zu besorgen ist. Eine breitflächige Versickerung liegt vor, wenn die Sickerfläche mindestens 20% der Abflussfläche beträgt.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

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

Nr. 6.8 Retentionsbereich,...

ändern in:

6.8 Versickerungs-/Retentionsbereich,...

6.14 Behandlung von Niederschlagswasser

...wird vor Eintritt in die Versickerungsanlage ein Leichtstoffabscheider errichtet.

ändern in:

...wird vor Eintritt in die Versickerungsanlage ein Regenklärbecken/Leichtstoffabscheider errichtet.

1.1 Rechtsgrundlage

§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG; Niederschlagswasser VO; § 55 WHG

2. Bedenken und Anregungen

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die zitierten Textpassagen werden entsprechend redaktionell geändert.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Über unser Grundstück Flurstück 805/1 führt zusätzlich auch eine Regenwasser-Ableitung über die Bannrieder Str. her kommend zum Regenrückhaltebecken Alpenweg, die ebenfalls in der Vergangenheit erhebliche Störungen (Rohrbruch, Tiefbautätigkeit auf unserem Grundstück) für uns verursachte.

Auch hier sind wir nicht bereit, zusätzliche Belastungen durch einen Anschluss des Baugebiets Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen zu akzeptieren. Wir erwarten einen Anschluss, der das bisherige System in keinerlei Weise mehrbelastet oder auch nur berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Regenwasser wird dem geplanten Retentionsbecken zugeleitet und dort gepuffert und versickert. Die vorhandene Regenwasserkanalisation wird durch das Baugebiet Gehrenäcker II nicht betroffen.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 zweier Bürger aus Waldburg:

Stellungnahme:

Im Plan für das neue Baugebiet ist ein Regen-Retentionsbecken vorgesehen. Dieses Becken macht nach unseren Informationen einen Überlauf mit Anschluss an das öffentliche Abwassernetz nötig. Über dessen Verlauf oder den bisherigen Planungsstand haben wir keinerlei Informationen.

Wir sind nicht bereit, Belastungen auf unserem gemeinsamen Flurstück 612/2 durch die Erschließung des Baugebiets Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen zu akzeptieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Regenwasser wird dem geplanten Retentions-becken zugeleitet und dort gepuffert und versickert. Die vorhandene Regenwasserkanalisation wird durch das Baugebiet Gehrenäcker II nicht betroffen.

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 612 / 2 sind keine Leitungen vorgesehen.

Stellungnahme vom 13.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

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

6. Hinweise und Zeichenerklärung

6.9 Retentionsbereich, in diesem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

abändern in:

6.9 Versickerungs-/Retentionsbereich, in diesem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Textpassage wird entsprechend in den Hinweisen geändert.

Stellungnahme:

6.15 Behandlung von Niederschlagswasser

[...] Die Beckenkombination aus Bodenfilterbecken und Retentions-/Versickerungsbecken übernimmt die Funktionen Regenwasserbehandlung und Retention. Das Versickerungsbecken erhält zur Regenwasserbehandlung eine Sohlschicht aus Oberboden mit einer Auftragsstärke von 30 cm und wird als Durchlaufbecken bewirtschaftet. Zur Rückhaltung von sedimentierbaren Stoffen wird vor Eintritt in die Versickerungsanlage ein Leichtstoffabscheider errichtet. Dieses Becken wird im Dauerstau betrieben. Absetzbare Stoffe (grobe Verschmutzungen) werden hier zurückgehalten.

Dieser Punkt steht im Widerspruch zu Punkt 9.2.2.4 Wasserwirtschaft

abändern in:

[...] Mit der Beckenkombination aus Regenklärbecken und Retentions-/Versickerungsbecken werden die erhöhten Anforderungen an die Versickerung im Wasserschutzgebiet eingehalten. Zur Rückhaltung von Leichtstoffen und sedimentierbaren Stoffen wird vor Eintritt in die Versickerungsanlage ein Regenklärbecken errichtet. Das Regenklärbecken wird im Dauerstau betrieben. Das Versickerungsbecken erhält eine 30 cm starke Schicht aus Oberboden. Aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse muss ein Bodenersatzkörper unter der Versickerungsmulde erstellt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Textpassage wird entsprechend in den Hinweisen geändert.

Stellungnahme:

9.2.2.4 Wasserwirtschaft Seite 77

[...] Deshalb sind die darüber liegenden Schichten mit der Sickeranlage mittels durchlässigem Bodenersatzkörper mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von mindestens $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s zu durchstoßen. Zum Rückhalt von sedimentierbaren Stoffen ist ein Leichtstoffabscheider vor Eintritt in die Versickerungsanlage vorzusehen. [...] Die Beckenkombination aus Bodenfilterbecken und Retentionsbecken übernimmt die Funktionen Regenwasserbehandlung und Retention. [...]

abändern in:

[...] Deshalb sind die darüber liegenden Schichten mit der Sickeranlage mittels durchlässigem Bodenersatzkörper mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s (Fein- Mittelsand) zu durchstoßen. Zum Rückhalt von sedimentierbaren Stoffen ist ein Regenklärbecken mit Leichtstoffrückhaltung vor Eintritt in die Versickerungsanlage vorzusehen. [...] Die Regenwasserbehandlung erfolgt durch die Beckenkombination aus Regenklärbecken mit Leichtstoffrückhaltung und Versickerungsbecken. [...]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Textpassage wird entsprechend im Umweltbericht geändert.

Stellungnahme:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.

Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Sickerschächte sind unzulässig.

Rechtsgrundlage

§ 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG

Niederschlagswasser VO

§ 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB

§ 74 LBO

§ 55 WHG

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Umgang mit Niederschlagswasser und Drainagen werden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen dementsprechend unter dem Punkt "Behandlung von Niederschlagswasser" ergänzt.

Stellungnahme vom 09.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 zweier Bürger aus Waldburg:

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan Gehrenäcker II, Stand 02.02.17, 9.1.2.3, Seite 64, steht

"(. . .) Da das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 609 großflächig versickert wird, und der ggf. erforderliche Notüberlauf weder in den "Dietenberger Weiher", noch in der "Scheibensee" entwässert, sind auch stoffliche Einträge in das FFH-Gebiet über diesen Weg nicht zu befürchten. (. . .)"

Diese Feststellung irritiert uns sehr. Wir befürchten mittel- und langfristig eine Schädigung unseres landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 612/2 durch die in unseren Augen ungeklärte Notüberlaufsituation der Regen-Retentionsanlage des Baugebiets Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen in der Zukunft. Welches Einzugsgebiet hat die im Bebauungsplan beschriebene großflächige Versickerung des Baugebietsregenwassers in diesem doch sehr abschüssigen Gelände über das Flurstück Nr. 609 hinaus?

Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit im Winter bei üblich gefrorenem Eisboden und/ oder Tauwetter mit üblichem Starkregen und/ oder jahreszeitlich übliches Schmelzwasser nicht auf unserem Flurstück 612/2 großflächig versickert? Welche Maßnahmen zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen Flurstück 612/2 werden im Bebauungsplan ergriffen? Wir erwarten hier eine stichfeste Planung und eine schriftliche Erklärung der planenden Fachbehörde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 609 wird zum Versickerungsbecken geleitet und in den Untergrund versickert. Das Becken kann bis zur Böschungsoberkante eine Wassermenge von ca. 4.350 m³ aufnehmen. Danach läuft die Böschungsoberkante im Bereich des geplanten Dammes über. Die Bemessung des Beckens erfolgt nach der ATV A138 für einen Niederschlag einmal in 5 Jahren. Daraus ergibt sich ein zu speicherndes Wasservolumen von ca. 1.480 m³, wobei sich in dem 1,40 m tiefen Becken eine Wasserstauhöhe von 0,53 m einstellt. Bei darüber hinaus gehenden Niederschlägen wird der Freibord mit einer maximalen Höhe von 0,87 m aktiviert. Das verbleibende Speichervolumen von 2.870 m³ ist in der Lage auch ein 100 - jährliches Extremereignis aus dem Baugebiet aufzunehmen. Dadurch kann der Notüberlauf entfallen, weil bei dieser enormen Beckengröße bereits weitreichender Hochwasserschutz für die Grundstücke der Unterlieger betrieben wird. Normalerweise wird mit einem Versickerungsbecken nicht das Ziel eines 100 - jährlichen Hochwasserschutzes verfolgt.

Beim 5 - jährlichen Bemessungsregen generiert sich die abflusswirksame Fläche ausschließlich aus dem Baugebiet. Dagegen wird es beim 100 - jährlichen Niederschlag zu einer Erhöhung der abflusswirksamen Fläche durch die nördlich angrenzende Außenfläche kommen. Dadurch kann das Becken überlaufen. Die Überlaufwassermenge ist aber viel zu gering, um einen bedeutenden Schaden auf die unterhalb vom Becken liegenden Grundstücke anzurichten. Das Wasser fließt entsprechend der Topografie breitflächig zum Scheibensee ab. Bei dem momentan unbebauten Baugebiet fließt das Wasser bei extremen Niederschlagsereignissen breitflächig über die landwirtschaftlich genutzte Wiese. Je nach Intensität des Niederschlagsregens kommt es nach Sättigung des Oberbodens zu einer schlagartigen Erhöhung der Abflussmenge auf der Oberfläche. Das Wasser fließt im eingetieften Gelände zum Scheibenbach. Im bebauten Zustand wird es durch das zwischengeschaltete Versickerungsbecken bis zur Völlfüllung des Beckens zu keinem nennenswerten Abfluss auf die unterhalb liegenden Grundstücke kommen. Aber auch nach Völlfüllung und Überlaufen des Beckens werden die Überflutungen zu keinen ausufernden Schäden im Gelände führen, weil fast das gesamte Niederschlagsvolumen im Becken aufgefangen wird. Eine Verschlechterung der jetzigen Abflussverhältnisse kann definitiv ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist mit der Versickerungsanlage auch eine Vernässung der im Unterstrom befindlichen Grundstücke auszuschließen. Der Moränenkies und der Moränensand in einer Tiefe von ca. 3,60 m werden bezüglich ihrer kf-Werte zur direkten Versickerung herangezogen. Die darüber liegenden Schichten, welche wasserundurchlässig sind, werden mit der Sickeranlage durchstoßen. Durch die Tiefenlage der Versickerungsebene können nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Ökologie und Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sicher ausgeschlossen werden.

Winterbetrieb

Durch Gefrieren des Bodens, Eisbildung und Ansammlung von Schneemassen kann es zu einer Verringerung der Versickerungsfähigkeit kommen. Bei lang anhaltendem Frost können Versickerungsanlagen ausfallen, so zum Beispiel, wenn es auf tiefgründig gefrorenen Boden regnet. Die

Gefahr von Überschwemmungen in Frostperioden ist eher gering, da erfahrungsgemäß Starkniederschläge selten auf gefrorenen Boden treffen. Weiter ist die maximale Schneeschmelzrate in Höhe von 2 mm/h wesentlich geringer als die Abflussrate üblicher Bemessungsniederschläge. Darüber hinaus weist Schnee eine Speicherkapazität von mehr als 50 % des gefallen Regens auf. Maßgebliche Behinderungen oder Nutzungseinschränkungen von zentralen Versickerungsanlagen sind in aller Regel nicht damit verbunden.

Stellungnahme:

Im Fall von einsickerndem Regenwasser aus der Retentionsanlage Gehrenäcker II in unser Flurstück 612/2 sehen wir die Gemeinde vollumfänglich schadensersatzpflichtig. Das gilt für Veränderungen der Nutzbarkeit als landwirtschaftliche Nutzfläche und für sämtliche Sanierungsmaßnahmen, die notwendig werden könnten aufgrund der Retentionsanlage ohne geregelt Überlauf von Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen.

Wir erwarten auf dieses Schreiben eine schriftliche Stellungnahme bis zum 31.03.2017.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bezugnehmend auf die o.a. Abwägung kann "eine Verschlechterung der jetzigen Abflussverhältnisse definitiv ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist mit der Versickerungsanlage auch eine Vernässung der im Unterstrom befindlichen Grundstücke auszuschließen." Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das angesprochene Grundstück zu erwarten.

Die Ausführungen betreffs möglicher Schadensersatzpflichten werden daher zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung der Abwägungsentscheidung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligungen erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Stellungnahme vom 09.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Auch für die möglicherweise mehrbelastete Regenwasser-Ableitung über die Bannrieder Str. her kommend zum Regenrückhaltebecken Alpenweg, über unser Flurstück führend, die ebenfalls in der Vergangenheit erhebliche Störungen (Rohrbruch, Tiefbautätigkeit auf unserem Grundstück) für uns verursachte, erwarten wir eine schriftliche Stellungnahme über mögliche Mehrbelastung und Konsequenzen der planenden Fachbehörde. Wir erwarten zudem künftig bei Maßnahmen unser Flurstück 805/1 betreffend vorab schriftliche umfassende Informationen durch die Gemeinde Waldburg über evtl. Bautätigkeit am Kanalsystem oder die Begehung unseres Flurstücks.

Wir bitten um eine schriftliche Rückmeldung zu unseren Fragen bis zum 31.03.2017.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahmen vom 17.01.2017 ausgeführt, werden Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Eine hydraulische Mehrbelastung der bestehenden Mischwasserkanalisation ist hierdurch nur unwesentlich gegeben. Das Regenwasser wird dem geplanten Retentionsbecken zugeleitet und dort gepuffert und versickert. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist durch das Baugebiet "Gehrenäcker II" nicht betroffen.

Es wird erneut darauf verwiesen, dass die Gemeinde Waldburg in den vergangenen Jahren einige Maßnahmen zur Verbesserung der hydraulischen Situation der Kanalisation umgesetzt (z. B. Stauraumkanal Gehrenäcker) und durch die im Gemeinderat verabschiedete Entsiegelungskonzeption die Grundlage für eine schrittweise Entlastung der Mischwasserkanalisation gelegt hat. Dies wird sich im Besonderen im Alpenweg (Zusammenfluss mehrerer Sammler) positiv auswirken.

Das Baugebiet "Gehrenäcker II" wird im Trennsystem entwässert, Schmutz- und Regenwasser werden separat abgeleitet. An den bestehenden Mischwasserkanal wird nur das häusliche Schmutzwasser vom Baugebiet angeschlossen, was für die bestehende DN 900 Leitungen unbedeutende Mengen ergibt. Somit haben die anfallenden Schmutzwassermengen auch eine unbedeutende Auswirkung auf den, im Flurstück 805/1 bestehenden Kanal.

Der Bitte um Information über eventuelle Bautätigkeiten am Kanalsystem oder die Begehung des privaten Grundstückes mit der Fl.-Nr. 805/1 wird nachgekommen. Grundsätzlich besteht für den Bürger über die ortsüblichen Bekanntmachungen immer die Möglichkeit, sich über Bautätigkeiten in der Gemeinde zu informieren.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Bei den nächsten Gewässern handelt es sich um den Dietenberger Weiher (300 m südlich) sowie den Scheibensee (500 m südöstlich).
- Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der quartären Becken- und Moränensedimente, bei denen es sich um Grundwassergeringleiter handelt.
- Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in drei der 20 Sondierungen Wasser in Tiefen von 2,60 m bis 3,90 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Hierbei handelt es sich um

Schichtwasser, das innerhalb des Moränenkieses vorhanden ist. Lokal ist das Schichtwasser leicht unterhalb der undurchlässigeren Grundmoräne eingespannt. Die Schichtwasservorkommen sind lokal begrenzt und unterschiedlich ergiebig. Nach langanhaltenden Niederschlägen muss, auch bedingt durch die Morphologie, mit größeren Wassermengen sowie mit temporärem Schichtwasser in stark kiesigen und sandigen Bereichen der Grundmoräne gerechnet werden. Das Schichtwasser kann dann stärker unter der Grundmoräne eingespannt sein, d.h. die druckentspannten Wasserspiegel können höher liegen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Wohn- und gemischte Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die anstehenden offenen Böden bereits jetzt nur gering versickerungsfähig sind und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch das geplante Entwässerungskonzept ortsnah dem Untergrund zugeführt wird, sind trotz der großflächigen Versiegelungsmöglichkeit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden.
- In Verbindung mit den weiteren festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen. 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 ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fällt im Gebiet kein Schmutzwasser an. Das auf den Flächen eintreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt dem natürlichen Gelände folgend nach Osten und Südosten hin ab.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden muss im Gebiet mit Schicht- und Hangwasser gerechnet werden (siehe oben Punkt "Wasser").

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Plangebiet wird an ein südöstlich des Geltungsbereiches gelegenes Versickerungsbecken angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Versiegelungsflächen wird über das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgeleitet. Die Ableitung von Fremdwasser innerhalb des Baugebietes ist unzulässig. Die Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht aus einem Regenklärbecken mit nachgeschaltetem Bodenfilterbecken mit einer Sohlfläche von $A = 2.650 \text{ m}^2$. Die Drosselung der Versickerungsmenge in den Untergrund erfolgt über die Filterschicht des Oberbodens, welcher einen maximalen Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ aufweisen darf. Die Versickerungsmenge beträgt ca. 64 l/s. Nach einem Regenereignis wird das Becken komplett entleert. Es ist kein Dauerstau vorgesehen. Das Versickerungsbecken wird für einen Bemessungsregen mit einem Wiederkehrintervall von 5 Jahren dimensioniert. Zur Entwässerung der versiegelten Flächen ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 1.200 m^3 erforderlich. Für die Speicherung größerer Jährlichkeiten ist ein Freibord von mindestens 0,55 m vorzusehen. Ein Überflutungsnachweis für den Starkniederschlag mit einer Wiederkehrhäufigkeit von $n = 0,01 \text{ -/a}$ (= 100-jährige Wiederkehrzeit) ist zu erstellen. Als Richtwert für den Versickerungsabfluss wird der Abfluss der heutigen natürlichen Flächen mit einem spezifischen Wert = 15 l/s-ha angesetzt, welche nicht überschritten werden sollte. Es ergibt sich bei einem natürlichen Einzugsgebiet von 5,9 ha ein Spitzenabfluss von 89 l/s. Das Versickerungsbecken wird naturnah mit Böschungseignungen kleiner 1:2 gestaltet. Die Einschnittstiefe am oberseitigen Hang beträgt etwa 1,1 m. Am unterseitigen Hang erfolgt der Bau des Beckens mit einer Dammschüttung. Zudem wird das Becken durch geeignete Bepflanzung zur Bodenlockerung und biologischen Reinigung sowie zur optischen Aufwertung bepflanzt. Es gilt eine Verdichtung des Oberbodens zur Gewährleistung des Versickerungspotentials zu verhindern. Laut Gutachten zur Niederschlagswasserversickerung vom 12.03.2015 und 31.03.2015 durch fm Geotechnik Amtzell ist der anstehende Boden unterhalb der Deckschichten für eine flächige Versickerung aufgrund seiner günstigen Durchlässigkeiten geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte der Deckschichten aus Verwitterungsdecke und der Grundmoräne liegen erfahrungsgemäß mit $k_f < 1,0 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$ außerhalb der Anforderungen des DWA-A 138 zur ausschließlichen Versickerung von Oberflächenwasser. Die Verwitterungsdecke und die Grundmoräne sind deshalb zur direkten Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht geeignet. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert stuft den Moränenkies unterhalb der Deckschichten im oberen Schichtbereich bei der Rammkernsondierung RKS11/15 als einen "stark durchlässigen" Boden ein ($k_f = 1,0 \cdot 10^{-2}$ bis $1,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$). Der Moränenkies und der Moränensand sind bezüglich ihrer k_f -Werte zur direkten Versickerung geeignet. Deshalb sind die darüber liegenden

Schichten mit der Sickeranlage mittels durchlässigem Bodenersatzkörper mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s (Fein-Mittelstand) zu durchstoßen. Zum Rückhalt von sedimentierbaren Stoffen ist ein Leichtstoffabscheider vor Eintritt in die Versickerungsanlage vorzusehen. Das Becken wird als Durchlaufbecken bewirtschaftet. Absetzbare Stoffe (grobe Verschmutzungen) werden zurückgehalten. Dieses Becken wird im Dauerstau betrieben. Die ausreichende Behandlung des Oberflächenwassers ist mit den geplanten Anlagen entsprechend dem Arbeitsblatt M 153 (Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser) nachzuweisen. Die Regenwasserbehandlung erfolgt durch die Beckenkombination aus Regenklärbecken mit Leichtstoffrückhaltung und Versickerungsbecken. Das Versickerungsbecken erhält zur Regenwasserbehandlung eine Sohlschicht aus Oberboden mit einer Auftragsstärke von 30 cm. Im Brandfall wird der Inhalt des Regenklärbeckens als Löschwasser verwendet. Durch das freiwerdende Speichervolumen kann das über den Zulauf ankommende Löschwasser wieder aufgefangen und als Löschwasser wiederverwendet werden.

- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der gemeindlichen Wasserversorgung (mit eigenem Wasserwerk).

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 des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Jahresniederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da das Gelände nach Süden bzw. Südosten (d.h. in Richtung freier Landschaft) geneigt ist, haben die Flächen keine Bedeutung für die Belüftung der Siedlung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Landesstraße reichern sich im straßennahen Bereich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Zudem kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Darüber hinaus ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf südlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung und reduzierter Verdunstung im Gebiet. Der bisher vom Plangebiet in Richtung Süden/Südosten abfließende Kaltluftstrom entfällt bzw. wird in seiner Stärke deutlich reduziert; für die Durchlüftung von Siedlungsbereichen hat dies jedoch auf Grund der anschließenden Offenflächen keine Relevanz.
- Auch im neuen Baugebiet kann die im Süden weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Der überplante Bereich erfährt zusätzlich zur bestehenden Belastung durch die Landesstraße eine gewisse Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Abgas-Emissionen durch den Anliegerverkehr. Relevante Schadstoff-Emissionen aus den Gebäuden sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes ist über die grünordnerischen Festsetzungen die Pflanzung einer Mindestzahl von Gehölzen gesichert. Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit mögliche Beeinträchtigungen der Luftqualität deutlich reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher 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 des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Waldburg liegt innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes. Die landschaftliche Umgebung ist von einem hügeligen Relief mit Waldflächen auf den Höhen Wiesen- bzw. Ackerflächen mit vereinzelt Hofstellen oder kleineren Weilern in den tiefer liegenden Bereichen geprägt. Im Umfeld des Plangebietes bestimmen zudem das südöstlich angrenzende

Feldgehölz, die weiter südlich liegenden Feucht- bzw. Moorflächen sowie die nördlich von Waldburg auf einem steilen Drumlin errichtete Waldburg das Landschaftsbild.

- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage. Die einzelnen Obstbäume tragen zu einer gewissen Auflockerung der ansonsten recht monotonen Flächen bei. Das Gebiet wird auf zwei Seiten von bestehender Wohnbebauung begrenzt; auch im Norden befindet sich nach einer kleineren Gehölz- und einer Wiesenfläche weitere Bebauung. Im Süden geht das Gebiet in die freie Landschaft über. Das Gelände fällt nach Süden bzw. Südosten hin leicht ab; die Flächen sind damit auch durch die in den Ort hineinragende Lage nicht exponiert.
- Die über Waldburg thronende gleichnamige Burg ist auch von den meisten Stellen im Plangebiet aus sichtbar. Darüber hinaus sind die Blickbeziehungen durch die östlich und westlich liegende, überwiegend gut eingegrünte Bebauung stark begrenzt. In Richtung Süden prägen vor allem die Bäume des unmittelbar südöstlich angrenzenden Feldgehölzes sowie die Waldflächen des etwa 600 m südlich liegenden Riederholz und des Langrain die Aussicht. Von der Landesstraße im Westen sowie dem Weg im Süden ist das Gebiet gut einsehbar. Von Süden aus prägt es als in den Ort hineinragende Wiesenfläche den bisherigen, aufgelockert wirkenden Ortsrand. Auf Grund der Strukturarmut durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie mangels geeigneter Fußwegeverbindungen kommt dem Gebiet jedoch keine Erholungsfunktion zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die große, in die Ortschaft hineinragende Wiesenfläche mit den einzelnen Obstbäumen verloren geht. Das bisher ländlich wirkende, durch lockere und gut eingegrünte (Wohn-)Bebauung geprägte Ortsbild verändert sich in Richtung eines kompakteren Ortsrandes mit dichterem, auch gewerblicher Bebauung.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die bestehenden Blickbeziehungen insbesondere zur Waldburg weitgehend erhalten bleiben (Höhenfestsetzungen in Anlehnung an die Bestandsbebauung) und die Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes geschützt wird (ausreichende Ein- und Durchgrünung, aufgelockerter Ortsrand). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild zu minimieren und die Erlebbarkeit der Landschaft zu erhalten, werden im Süden bzw. Südosten öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf der Gehölzgruppen zu pflanzen sind, welche eine aufgelockerte Ortsrandeingrünung bewirken. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht

in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.

- 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 des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Kosten für Immissionsschutz

Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich liegen. Das Gebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, SG Gewerbeaufsicht:

Äußerung:

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Landes-Straße L 326 ("Bodnegger Straße") mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 4.459 Kfz/24 h (Stand 2014). Gemäß einer schalltechnischen Voruntersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bis zu einem Abstand von 35 m und die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) bis zu einem Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Wird mit der geplanten Bebauung entsprechend abgerückt, sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf der Fl.-Nr. 611/2 befindet sich ein Reifenhändler mit Werkstattbetrieb. Es ist zu prüfen, ob von diesem Betrieb Geräusch-emissionen in Richtung des Plangebietes ausgehen, welche zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) führen könnten. Hierzu sind zum einen die Baugenehmigungen des Betriebes einzusehen. Zum anderen ist in einer Ortsbegehung zu prüfen, ob Schallquellen (z.B. Hebebühne) in Richtung des Plangebietes situiert sind. Sollte in der Baugenehmigung der Betrieb nicht auf den

Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) begrenzt und zudem lärmrelevante Schallquellen in Richtung Osten vorhanden sein, so ist eine detailliertere schalltechnische Untersuchung des Betriebes erforderlich.

Vom im Südwesten des Plangebietes angedachten Nahversorger ist ebenfalls mit Geräuscheinwirkungen (z.B. durch Parkierungs- und Anlieferverkehr) auf die angrenzende Bebauung zu rechnen. Im Rahmen des Baugesuches ist vom Betreiber des Nahversorgers der Nachweis zu bringen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzenden an den Lebensmittelmarkt, ist u.U. mit Einschränkungen des Betriebes zu rechnen und es wären von Seiten des Lebensmittelmarktes Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Begrenzung der Warenanlieferung auf den Tagzeitraum) zu ergreifen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.09.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger fragt an, welche Lärmschutzmaßnahmen entlang der "Bodnegger Straße" durchgeführt werden könnten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erläutert, dass aktive oder passive Maßnahmen durchgeführt werden könnten. Eine aktive Maßnahme wäre z.B. ein Wall, eine passive Maßnahme z.B. nicht offenbare Fenster. Hier wäre allerdings mit dem Landratsamt Ravensburg noch zu klären, ob derartige Maßnahmen notwendig seien.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt keine Naherholungs-Funktion. Entlang der Landesstraße im Westen sowie zum Teil auch entlang des Weges im Süden verläuft ein ausgeschilderter Wanderweg in Richtung der Naturschutzgebiete im Süden und Südosten.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden, nördlich gelegenen Kfz-Betriebs und der westlichen Landesstraße L 326 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Gleichzeitig wird (im westlichen Bereich) die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Anwohner des bisherigen Ortsrandes verlieren ihren Ausblick auf die großen Wiesenflächen. Die Wege-Verbindung in die freie Landschaft über den südlich verlaufenden Feldweg bleibt jedoch erhalten. Durch den geplanten Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südosten verbessert sich die Erreichbarkeit dieses Wegs auch für die Bewohner des östlich angrenzenden Wohngebietes. Mit den öffentlichen Grünflächen werden neue Naherholungsflächen geschaffen, welche gleichzeitig die Bebauung zur Landschaft hin eingrünen. Daher ergeben sich für die Naherholung und das Landschaftserleben insgesamt keine Beeinträchtigungen.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der westlich vorbeiführenden Landesstraße L 326 und des bestehenden, nördlich gelegenen Kfz-Betriebs ein. Daher wurde vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung der im Plangebiet zu erwartenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen durchgeführt (Fassung vom 23.08.2016). Gemäß dieser Untersuchung liegen auf Grund der geplanten Nutzungsstaffelung (westlich Misch-, östlich Wohngebiet) sowie wegen des Anbauverbots von 20 m entlang der Landesstraße keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen und Immissionen vor, so dass in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

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 unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.167-1.169 kWh/m². Da das Gelände nur leicht nach Osten bzw. Südosten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" gehört das überplante Gebiet zur Kategorie 4, d.h. es ist wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung und sehr wahrscheinlich artesisch gespanntem Grundwasser im Quartär und Tertiär aus hydrogeologischer Sicht nur eingeschränkt günstig. Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss. Gemäß dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, ist es möglich, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau bei Bohrtiefen größer 185 m Erdgas austritt. Wegen der Lage innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Arnegger" ist aus hydrogeologischer Sicht der Bau einer Erdwärmesonde im Plangebiet nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird. Wegen der Untergrundverhältnisse ist mit zusätzlichen Auflagen zu rechnen. Vor weiteren Planungen zur Erdwärmennutzung ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung mit geologischer Prognose erforderlich.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist jedoch voraussichtlich nur unter größeren Einschränkungen möglich, da die überplanten Flächen in einem Wasserschutzgebiet liegen und der Untergrund aus hydrogeologischer Sicht nur bedingt für Erdwärme-Nutzung geeignet ist.

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 des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:

Stellungnahme:

Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Arnegger. Aus Sicht des übergeordneten Grundwasserschutzes bestehen aber keine Bedenken. Im Bebauungsplan sollte auf die Geltung der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Südlich des Baugebietes "Gehrenäcker II" befinden sich Teile des FFH-Gebiet "Feuchtgebiete bei Waldburg" (Nr. 8224341) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 31 BNatSchG.

Eine NATURA 2000-Vorprüfung ist dann nicht notwendig, wenn eine insektenfreundliche Beleuchtung (bevorzugt LED-Lampen) und PV-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts festgesetzt werden.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in das FFH Gebiet ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Weitere anlagenbedingte, betriebsbedingte bzw. baubedingte mögliche erhebliche Beeinträchtigungen, entsprechend Ziff. 6 des Formblatts zur Natura 2000 –Vorprüfung in Baden-Württemberg, sind aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

Schutzgebiet, § 26 BNatSchG

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ragt im Südosten und Südwesten geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt". Das höherrangige Schutzrecht lässt die Inanspruchnahme von Flächen durch eine gemeindliche Satzung nicht zu. Da es möglich sein wird für den im LSG liegenden Teil des Kreisverkehrs eine Erlaubnis nach der LSG-VO zu erteilen, bleibt an diese Stellen eine Inanspruchnahme von Flächen durch den Bebauungsplan zulässig. Die Erlaubnis ist bei der Verwirklichung des Vorhabens gesondert von der Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Retentionsbecken

Das geplante Retentionsbecken befindet sich außerhalb des Bebauungsplans und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt". Eine Erlaubnis wird in Aussicht gestellt, wenn das Retentionsbecken naturnah ausgestaltet wird. Hierzu sind entsprechende Erläuterungen mit Darstellungen erforderlich.

Der Antrag auf Erlaubnis nach der LSG-VO ist dann im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung des Baugebietes beim Landratsamt Ravensburg zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung in ein Naturschutzgebiet die Höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen zuständig ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

Rund 300 m südlich des Geltungsbereiches liegt mit dem "Dieterberger Weiher" eine Teilfläche des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Schutzgebiets-Nr. 8224311). Folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet gemeldet: Glanzstendel (*Liparis loeselii*), Steinkrebs (*Astacus torrentium*), Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*), Goldener Scheckenfalter (*Eurodryas aurinia*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*M. teleius*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*), Vierzählige Windelschnecke (*V. geyeri*) und Bauchige Windelschnecke (*V. moulinsiana*). Des Weiteren sind mehrere Lebensraumtypen (LRT) des Anhang I der FFH-Richtlinie gemeldet, von denen voraussichtlich die LRT "Dystrophe Seen" (3160), "Pfeifengraswiesen" (6410), "Geschädigte Hochmoore" (7120), "Übergangs- und Schwingrasenmoore" (7140) und "Torfmoor-Schlenken" (7150; jeweils Kurzbezeichnung mit EU-Code) im benachbarten Teil des FFH-Gebietes ("Dieterberger Weiher") vorkommen. Um erhebliche Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes zu vermeiden, werden für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen festgesetzt. Hierdurch wird die Anlockwirkung der Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten reduziert. Zudem sind nur Photovoltaik-Module zugelassen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %), womit insbesondere Fehl-Eiablagen von Wasserinsekten reduziert werden können. Zudem sind der Einsatz von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden unzulässig (planungsrechtliche Festsetzungen). Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Arten des Anhang II (v.a. *L. pectoralis*) sowie des für die LRT typischen Arteninventars (v.a. Wasserinsekten), können durch die getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung und der Photovoltaikanlagen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhang I sowie der Arten des

Anhang II sind durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da in diesem keine für diese geeigneten Standortverhältnisse bzw. Habitate vorliegen. Da das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser auf der Fl.-Nr. 609 großflächig versickert wird, und der ggf. erforderliche Notüberlauf weder in den "Dietenberger Weiher", noch in den "Scheibensee" entwässert, sind auch stoffliche Einträge in das FFH-Gebiet über diesen Weg nicht zu befürchten. Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Staubeinträge, Licht, Schall) liegen auf Grund der räumlichen Entfernung nicht vor. Bei Berücksichtigung der genannten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch eine Bebauung zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der "Dietenberger Weiher" ist über den FFH-Gebietsschutz hinaus zugleich auch als Naturschutzgebiet (Schutzgebiets-Nr. 4.062) ausgewiesen und unterliegt dem Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG ("Dietenberger Weiher N Ried", Biotop-Nr. 2-8224-436-2826). Der Weiher ist von der Planung nicht betroffen (siehe auch Abarbeitung zu dem Natura 2000-Gebiet). Nächstgelegenes gesetzlich geschütztes Biotop ist ein Feldgehölz rund 100 m südlich des Geltungsbereiches ("Feldgehölz bei Dietenberg", Biotop-Nr. 1-8224-436-7617). Auch dieses ist von der Planung nicht betroffen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072; Schutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) vom 01.12.1995). Die geplante Retentionsfläche liegt vollständig innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes, ein Teil des für die Erschließung erforderlichen Kreisverkehrs an der L 326 ragt in das Gebiet hinein. Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll gem. LSG-VO ein charakteristischer und besonders gut ausgebildeter Ausschnitt der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, bedingt durch zahlreiche Moränekuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drumlins) und Erosionserscheinungen, erhalten werden. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch der Naturhaushalt geschädigt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört, eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert, das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Der Bau des geplanten Kreisverkehrs ("Errichtung von baulichen Anlagen", "Anlage von Straßen") sowie die Anlage der Versickerungmulde ("Veränderung der Bodengestalt") unterliegen gem. § 6 LSG-VO dem Erlaubnisvorbehalt und bedürfen somit der schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg als Untere Naturschutzbehörde. Da die Planung keine Wirkungen der in § 5 genannten Verbote zur Folge hat, bzw. diese durch eine naturnahe und landschaftsgerechte Gestaltung der Retentionsfläche abgewendet werden können, liegen die Voraussetzungen für eine Erlaubnis vor (§ 6 Abs. 3 LSG-VO). Die Erlaubnis für den Bereich des Kreisverkehrs ist bei dessen Umsetzung gesondert von der Gemeinde bei der

Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen (aktuell liegen zu Bau und Gestaltung noch keine detaillierten Informationen vor). Für die naturnah gestaltete Versickerungsmulde wird hiermit bereits im Zuge des Bebauungsplanes "Gehrenäcker II" ein Antrag auf Erlaubnis gestellt. Die naturnahe und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Mulde ist über die Festsetzung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gesichert.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Waldburg beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Ortsrand zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5,9 ha. Vorgesehen ist, im westlichen Bereich ein Mischgebiet und im östlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Allerdings ist im FNP eine Fläche von rund 0,3 ha als Mischbaufläche dargestellt, die im Bebauungsplan zu einer Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Da eine Mischbaufläche zu 50 % und eine Wohnbaufläche zu 100 % Eingang in die Flächenbilanz finden, wird um Prüfung gebeten, ob eine Kompensation der zusätzlichen rund 0,15 ha an Wohnbauflächen durch Streichung an anderer Stelle im FNP möglich ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.06.2016 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Der oben angeführte Bebauungsplan mit einer nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan kombinierten Misch- und Wohnbaufläche liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: Grundwasserschutzbereich Nr. 11 – Waldburg) in dem der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll. In den "Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft" sind als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (festgesetzt am 28.11.1997) sind die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert worden, so dass heute die Festlegungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung "Arnegger" (Zone III B) zu beachten sind.

Sofern dies gewährleistet ist, bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan "Gehrenäcker II" in Waldburg keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme vom 04.07.2016 wird Bezug genommen. Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 04.07.2016 wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen um Prüfung gebeten, ob eine Änderung (Flächenkompensation) des Flächennutzungsplanes notwendig wird, da der Bebauungsplan in Randbereichen nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da die Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch den hier beabsichtigten Bebauungsplan noch im Bereich der Parzellenunschärfe liegen.

Stellungnahme vom 14.12.2016 zur Fassung vom 03.11.2016 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan "Gehrenäcker II" liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: Grundwasserschutzbereich Nr. 11 - Waldburg), in dem der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll. In den "Schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft" sind als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Arnegger" (festgesetzt am 28.11.1997) sind die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert worden, so dass heute die Festlegungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung "Arnegger" (Zone III B) zu beachten sind.

Sofern dies gewährleistet ist, bringt der Regionalverband zum Bebauungsplan "Gehrenäcker II" in Waldburg keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) bzw. Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es wird damit bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit dem Ziel der Regionalplanung, das Grundwasservorkommen zu schützen, vereinbar sind.

Die Vereinbarkeit des Wasserschutzgebietes "Arnegger" mit dem geplanten Bebauungsplan ist somit gegeben.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.03.2017:

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 Bundes-Straße 32 im Süden und Vogt im Nordosten. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch das Wasserschutzgebiet "Arnegger" (amtl. WSG-Nr. 436.115), in dessen Schutzzone III B das Plangebiet liegt. Bei Beachtung der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.11.1997, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, entstehen keine Gefahren in Bezug auf die Grundwasserreinheit und die Trinkwasserversorgung. Sonstige zu beachtende Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 20.04.2015, redaktionell geändert am 26.11.2015):

Waldburg ist zusammen mit den Gemeinden Bodnegg, Grünkraut und Schlier Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Gullen. Der Verband verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont 2030. Die überplanten Flächen sind hierin bereits als geplante Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Im Norden des Plangebietes zeigt der Flächennutzungsplan zwischen der Straße "Gehrenäcker" und dem "Hoher-Ifen-Weg" eine geplante innerörtliche Grünfläche. Die Flächen südlich des Geltungsbereiches sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Auch die Anlage einer Retentionsmulde südlich des Geltungsbereiches entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, sofern deren Gestaltung naturnah und landschaftstypisch erfolgt.

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 03.11.2016 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gehrenäcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination:

Äußerung:

Der Flächennutzungsplan stellt im fraglichen Bereich des geplanten Bebauungsplanes gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot kann damit als erfüllt angesehen werden nach Ansicht des Landratsamtes Ravensburg. Des Weiteren ist für die geplante Retentionsfläche südlich der geplanten Bebauung keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, wenn diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Nach Ansicht des Landratsamtes Ravensburg ist das Regelverfahren nach EAG-Bau anzuwenden.

Die geplante Bebauung als auch die geplanten privaten Grundstücke an sich sind außerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu entwickeln. Im südlichen Bereich ist daher eine geringfügige Anpassung des städtebaulichen Entwurfes notwendig.

Damit der geplante Nahversorger eine ausreichende Planungsfreiheit erhält wird geprüft, in welchem Maße Flächen als Mischgebiet festgesetzt werden müssen. Hierfür ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.8 und 2.9: Die Wandhöhe ist bereits in Nr. 2.8 geregelt. Nr. 2.9 kann entfallen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen 2.8 und 2.9 stellen zwei unterschiedliche Wandhöhen dar. Die Festsetzung 2.8 setzt eine Mittlere traufseitige Wandhöhe über NN als Mindest- und Höchstmaß fest, während mit der Festsetzung 2.9 die Maximale traufseitige Wandhöhe über NN festsetzt.

Die Festsetzung 2.8 findet lediglich beim Typ 4 Anwendung. Daher wird in die Festsetzung 2.8 ein Hinweis auf eben diesen Typ 4 aufgenommen.

Stellungnahme:

Nr. 2.21: Der 2. Absatz "Nebenanlagen, welche..." ist als Hinweis zu kennzeichnen. Es handelt sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der 2. Absatz innerhalb der Festsetzung 2.21 wird redaktionell in eine Ausnahme umformuliert und an entsprechender Stelle beibehalten.

Stellungnahme:

Nr. 2.24: Bitte erläutern Sie in der Begründung, was eine "Verkehrsfläche begrünter Quartiersplatz" bedeutet. Welche Nutzungen sind von der Zweckbestimmung umfasst. Bitte klären Sie die geplante Nutzung noch mit der Straßenverkehrsbehörde ab, da bei "Verkehrsflächen" mit besonderer Zweckbestimmung in der Regel eine Beschilderung erfolgen muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf dem geplanten Quartiersplatz soll ein Aufenthaltsort für die Baugebietsbewohner geschaffen werden. Neben einer entsprechenden Möblierung soll auch eine entsprechende Begrünung durch Bäume erfolgen. Die Begründung wird hierzu erweitert. Daneben erfolgte eine telefonische Abstimmung mit dem Straßenbauamt des Landratsamtes Ravensburg.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Nr. 10.1.2.1: Bitte ergänzen Sie zur Klarstellung, dass Sie hier "tote" Einfriedungen meinen oder verwenden Sie klarstellend den Begriff "Zäune".

Für die lebenden Einfriedungen als Hecken sind in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.8 keine Vorschriften zur Höhe enthalten. Damit ist das Nachbarrechtsgesetz anwendbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Einfriedungen angepasst. Der Hinweis, dass das Nachbarrechtsgesetz bei lebenden Einfriedungen (Hecken) angewendet werden kann, wird durch die Gemeinde Waldburg zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Hinweise

Zu Nr. 2.2: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Wir weisen darauf hin, dass sich die Eigenart eines Mischgebiets als Baugebietstyp dadurch kennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Das gleichwertige Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten bedeutet, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf; sie müssen nicht nur qualitativ i.S. einer Gebietsverträglichkeit sondern auch quantitativ gemischt sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Waldburg ist sich des rechtlichen Hintergrundes bei einem Mischgebiet bewusst. Es wurde daher im Bereich des Typ 4 ein sehr stringent und gleichzeitig hohes Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt, um eine ausreichende Mischung aus Wohnen und Gewerbe sicherstellen zu können. Hinzu kommt, dass im Bereich des Typ 5 ein Nahversorger entstehen soll. Aus planungsrechtlicher Sicht ist somit ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe innerhalb des festgesetzten Mischgebietes möglich.

Stellungnahme vom 12.12.2016 zur Fassung vom 03.11.2016 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen:

Stellungnahme:

Ich hege die Befürchtung, dass in Bezug auf z.B wie bei Punkt 2.10

"Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes"

es wieder die selben Kontroversen geben wird, wie in der Schlierer-Straße, denn bei einem Walmdach dürfte der Bauherr die $\frac{3}{4}$ Regelung ansetzen.

Dies ist den Bauherren schwer zu vermitteln.

Es wäre von Vorteil, wenn die Sachlage genau definiert wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Systematik zu dem festgesetzten Terrassengeschoß wird innerhalb der Begründung eindeutig erläutert und definiert. Dadurch werden unschlüssige Kontroversen vermieden und jedem zukünftigen Bauherren wird ersichtlich, wie die Festsetzung zu dem Terrassengeschoß zu verstehen ist. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 13.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

Nr. 2.21, Satz 2: Die neue Formulierung als Ausnahme ist im Grundsatz möglich. Allerdings ist noch die Bedingung für die Gewährung der Ausnahme zu ergänzen, sinngemäß: ',soweit die Zustimmung bzw. Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat Straßenbau, vorliegt'.

Nr. 6.21: Bei der L 326 handelt es sich um eine Landesstraße, nicht um eine Bundesstraße. Bitte korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die zitierten Textpassagen werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Stellungnahme vom 08.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen:

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Ziff.: 2.5: Überschreitung der Grundfläche: Die Festsetzung "nicht vollflächig versiegelt" stellt einen unbestimmten Begriff dar, der nicht näher definiert ist, was zu Unklarheiten und Problemen bei der Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren führt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der wiederholt durchgeführten Beteiligung wurde vom Gemeinderat gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dies wurde im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung bzw. im Rahmen der Anschreiben dargelegt. Die der Stellungnahme zugänglichen Planinhalte wurden dabei aufgelistet. Da sich die hier abgegebene Stellungnahme nicht auf eine solche Änderung oder Ergänzung bezieht, ist sie nicht mehr zu behandeln.

Es wird dennoch darauf verwiesen, dass es sich bei den Inhalten der Festsetzung um eine bereits langjährig angewendete Formulierung handelt, die auch seitens des Landratsamtes Ravensburg akzeptiert wird.

Stellungnahme:

Ziff.: 2.21: Freihalteflächen:

"nicht überdachte Stellplätze" sind zulässig. Als Ausnahme sind diese jedoch ausgenommen. Wenn sie generell zulässig sein sollen, kann der Hinweis auf die Ausnahme gestrichen werden, da dies verwirrt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Textpassage wird jedoch beibehalten, da diese im Zuge der Abwägung zur ersten, förmlichen Beteiligung zur Klarstellung absichtlich um diese Formulierung ergänzt wurde.

Stellungnahme:

Wo darf die Zufahrt zum Baufeld des Typs 5 erfolgen? Hier stimmt die Zufahrtsbeschränkung nicht mit der dargestellten Zufahrt in der Anlage zum Bebauungsplan überein (dort erfolgt sie von Süden im Bereich der Zufahrtsbeschränkung und dem Pflanzgebot).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei der Anlage handelt es sich um einen städtebaulichen Entwurf zur möglichen Ausgestaltung des Bebauungsplanes. Der städtebauliche Entwurf hat keine Rechtsgültigkeit.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften:

Ziff. 4.2: Dachformen: Was bedeutet "deutlich untergeordnet"? Dieser unbestimmte Begriff führt zu Unklarheiten und zu Problemen bei der Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Rahmen der wiederholt durchgeführten Beteiligung wurde vom Gemeinderat gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Dies wurde im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung bzw. im Rahmen der Anschreiben dargelegt. Die der Stellungnahme zugänglichen Planinhalte wurden dabei aufgelistet. Da sich die hier abgegebene Stellungnahme nicht auf eine solche Änderung oder Ergänzung bezieht, ist sie nicht mehr zu behandeln.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Vorschrift Beispiele aufgelistet sind.

Stellungnahme:

Ziff. 4.8: Einfriedungen: Sind Hecken im Gegensatz zu den dort definierten eingeschränkten Einfriedungen ohne Begrenzung der Höhe zulässig?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da es sich bei Hecken um natürliche Begrenzungen handelt, sind diese im Gegensatz zu den anderen definierten Einfriedungen ohne Begrenzung der Höhe zulässig.

Stellungnahme vom 09.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 zweier Bürger aus Waldburg:

Stellungnahme:

Nach der Gemeinderatssitzung vom 02.02.17 und einer erneuten Begutachtung der ausgelegten geänderten Pläne des Bebauungsplans Gehrenäcker II (Auslegung vom 27.02.17-10.03.17) haben wir immer noch keine schriftliche Stellungnahme zu unserem Schreiben vom 17.01.2017 erhalten.

Wir möchten erneut darauf hinweisen, dass wir nicht bereit sind, Belastungen auf unserem gemeinsamen Flurstück 612/2 durch die Erschließung des Baugebiets Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen zu akzeptieren und widersprechen erneut der uns bisher bekannten Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bekanntmachung der Abwägungsentscheidung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligungen erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

Stellungnahme vom 09.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Nach der Gemeinderatssitzung vom 02.02.17 und einer erneuten Begutachtung der ausgelegten geänderten Pläne des Bebauungsplans Gehrenäcker II (Auslegung vom 27.02.17-10.03.17) und einem erfolgten Gespräch mit dem Architekturbüro haben wir immer noch keine schriftliche Stellungnahme zu unserem Schreiben vom 17.01.2017 erhalten.

Wir erwarten eine schriftliche Stellungnahme der planenden Fachbehörde, dass das bestehende alte Kanalsystem, das über unser Flurstück 805/1 führt, für die zusätzlichen Einleitungen des Baugebiets Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen ausgelegt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bekanntmachung der Abwägungsentscheidung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligungen erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.07.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

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

1.1 Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen einheitlich 10 m. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Stadt / Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwGE v. 30.05.1997 DVBl. 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Stadt / Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwGE v. 16.12.1988, E 81, S. 111, 113, 118).

1.2 Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22.

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt / Gemeinde und Regierungspräsidium möglich, eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwGE v. 30.05.97, DVBl. 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt / Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).

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

Ausbaumaßnahmen der L 326 bestehen derzeit nicht.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Es sind die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg (StrG) für die L 326 zu beachten.

Zum Entwurf:

3.1 Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Entlang der L 326 ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ein Anbauabstand vom befestigten äußeren Fahrbahnrand von 20 m einzuhalten.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Das Gleiche gilt auch für Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 16 LBO (Verkehrssicherheit).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

3.3 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Waldburg.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes soll über einen neuen geplanten Kreisverkehrsplatz an der L 326 erfolgen. Die verkehrsgerechte Ausbildung des Anschlusses erfolgt nach den Richtlinien (Merkblatt) für die Anlage von Kreisverkehren.

Der geplante Kreisverkehrsplatz an der L 326 muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf von einem qualifizierten Ingenieurbüro, Fachrichtung Straßenbau aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 – Straßenbau Süd vorzulegen. Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten einen Vorentwurf zur abschließenden Prüfung zuzusenden.

Für die Straßenplanung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auf der Grundlage der Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) -Ausgabe 2002 ein Verkehrssicherheitsaudit für Auditphase 2 (Ausführungsplanung) durch einen externen Auditor zu erstellen und den Entwurfsunterlagen beizulegen.

Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der L 326 zu anliegenden Grundstücken werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der L 326 durch das entsprechende Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 darzustellen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Die Gemeinde muss die Mehrkosten für die Unterhaltung und Erneuerung der neu hinzukommenden befestigten Flächen einschließlich aller zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der Landesstraße durch Zahlung eines einmaligen Betrages an das Land ablösen. Details werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Waldburg und dem Regierungspräsidium geregelt. Die Gemeinde wird gebeten, dem Referat 45 den Satzungsbeschluss mitzuteilen

3.4 Kosten

Die entstehenden Kosten zur Erschließung des Baugebietes sind von der Gemeinde Waldburg als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen.

Hinweise

3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der L 326 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 326 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

3.6 Entwässerung

Der L 326 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.09.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Der Bürger möchte wissen, wie breit die Straßenquerschnitte geplant werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erklärt, dass der Straßenquerschnitt mit 5,00 m plus x in dem städtebaulichen Entwurf geplant wurde. Die konkrete Planung würde aber durch das Büro Zimmermann und Meixner noch erfolgen. Es wird hinzugefügt, dass im südlichen Eingangsbereich der Straßenquerschnitt mit ca. 6,50 m breiter geplant wurde, damit auch Lkw den Nahversorger anfahren könnten. Außerdem sei hier auch ein Fußweg geplant.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

Zum Entwurf:

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Gegen die entlang der L 326 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Entwurf vom 03.11.2016 eingetragenen Baugrenzen und Flächen für nicht überdachte Stellplätze im Abstand von 10,0 zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Landesstraße bestehen keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise sowie die Zustimmung zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Äußere verkehrliche Erschließung

Über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung des Kreisverkehrsplatzes ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen - Referat 45 - rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen.

Der geplante Anschluss an die Landesstraße muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist ein detaillierter RE-Entwurf aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 Baureferat Süd, vorzulegen.

Die Gemeinde Waldburg wird gebeten, das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 den Satzungsbeschluss und die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mitzuteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das beauftragte Ingenieurbüro Zimmermann und Meixner wird gesondert zum Bebauungsplan die entsprechenden Abstimmungen zur Errichtung des Kreis-Verkehrs an der Landesstraße 326 durchführen.

Der Mitteilung über den Satzungsbeschluss sowie die Rechtsverbindlichkeit wird die Gemeinde Waldburg zur gegebenen Zeit nachkommen.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehr:

Stellungnahme:

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

Straßenrechtliches Anbauverbot an Landesstraßen (20 Meter) außerhalb des Erschließungsbereiches (auch für Werbeanlagen); § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausnahmen vom Anbauverbot nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) nach Prüfung durch Straßenbau- und Verkehrsbehörde im Einzelfall möglich.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Anlegung eines Fahrradschutzstreifens auf der Bodnegger Straße (L 326) im Anschluss an den Geh- / Radweg aus Richtung Kofeld.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der Verkehrsbehörde, sowohl aus straßenrechtlicher als auch verkehrsrechtlicher Sicht, keine grundsätzlichen Bedenken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs entsprechen weitestgehend den vorangegangenen Ortsterminen mit Vertretern der Polizei, der Straßenbaubehörde (RP) und der Verkehrsbehörde (Verkehrsschau am 12.02.16, Verkehrsgespräch am 04.05.16). Dennoch möchten wir ergänzend auf folgende Punkte hinweisen:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung des Straßenbauamtes zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Äußere Erschließung (Ziffer 8.2.10.2):

An der nördlichen Ausfahrt "Gehrenäcker" auf die Bodnegger Straße (L 326) sind Sichtfelder von 3/70 Meter festzusetzen und herzustellen und auf Dauer von Hindernissen jeglicher Art (über 0,70 m Höhe) freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von Sichtfeldern im Kreuzungsbereich der Straßen "Gehrenäcker" und "Bodnegger Straße" kann nicht erfolgen, da dieser erheblich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Stellungnahme:

Im Süden soll das geplante Baugebiet (incl. Nahversorger) von der Bodnegger Straße (L 326) / Abzweigung Gemeindestraße "Vorderwiddum" über eine Kreisverkehrsanlage (Durchmesser 35 m) verkehrlich erschlossen werden. Die verkehrsgerechte Ausbildung des Anschlusses hat nach den "Richtlinien für die Anlage von Kreisverkehrsanlagen", in enger Abstimmung mit der Straßenbaubehörde (Sicherheitsaudit an Straße, ESAS - 2002) zu erfolgen.

Die Straßenverkehrsbehörde ist ebenfalls an Planung und Ausbau zu beteiligen (Bau / Verbreiterung Geh- / Radweg mit anschließendem Schutzstreifen auf der L 326).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den beabsichtigten Kreisverkehr geschaffen. Die konkrete Ausführung des Kreisverkehrs wurde darüber hinaus bereits durch das Ingenieurbüro Zimmermann und Meixner mit den dafür zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt. Das Ergebnis wurde bereits in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Fußgängerführung an der geplanten Kreisverkehrsanlage (Ziffer 8.2.10.9): Im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrs ist auch von der Anlage von "Fußgängerüberwegen" die Rede, welche den Fußgängern über zwei Äste des Kreisverkehrs eine sichere Querung ermöglichen sollen. Hierbei kann es sich allerdings nur um sogenannte "Fußgängerquerungshilfen" (-furten) über zwei geplante Fahrbahnteiler handeln. Ob die Einrichtung / Markierung von Fußgängerüberwegen ("Zebrastrifen") erforderlich ist kann erst anschließend, mit Hilfe von Verkehrs- und Fußgängerzählungen, geprüft werden (R-FGÜ 2001).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst, sodass in jedem Fall "Fußgängerquerungshilfen" am Kreisverkehr errichtet werden sollen.

Stellungnahme:

Innere Erschließung (Ziffer 8.2.10.9):

Zwischen dem Kreisverkehr und der Zufahrt zum Nahversorger soll ein Mindestabstand von 50 Metern eingehalten werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der notwendige Mindestabstand zwischen beabsichtigtem Kreisverkehr und Zufahrt zum Nahversorger wird durch das festgesetzte Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) sichergestellt.

Stellungnahme:

Die innere Erschließung des Baugebiets soll über eine Ringstraße (5,50 m Breite) erfolgen. Sowohl auf den Bau von Gehwegen als auch auf die Ausweisung eines "verkehrsberuhigten Bereiches" wird seitens der Gemeinde verzichtet. Die "Verkehrsberuhigung" und der Schutz der Fußgänger soll beim Straßenbau durch "gestalterische Maßnahmen" erreicht werden. Da sich gestalterische Maßnahmen (z.B. Pflasterungen) beim Straßenbau auch auf (unerwünschte) "Vorfahrtregelungen" auswirken können, ist die Verkehrsbehörde rechtzeitig an den Ausbauplanungen zu beteiligen.

Dies betrifft auch die Anlage des unter Nr. 2.24 und Nr. 8.2.10.10 aufgeführten "Quartiersplatz". Dieser Begriff bedarf im Übrigen noch einer näheren Erläuterung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Konkrete verkehrsberuhigende Maßnahmen bleiben davon unberücksichtigt. Die Gemeinde Waldburg wird allerdings mit dem entsprechenden Ingenieurbüro im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung einpflegen und mit dem Straßenbauamt abstimmen.

Auf dem geplanten Quartiersplatz soll ein Aufenthaltsort für die Baugebietsbewohner geschaffen werden. Neben einer entsprechenden Möblierung soll auch eine entsprechende Begrünung durch Bäume erfolgen. Die Begründung wird hierzu erweitert. Daneben erfolgte eine telefonische Abstimmung mit Hrn. Rademacher vom Straßenbauamt des Landratsamtes Ravensburg.

Stellungnahme:

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird aus den o.g. Gründen gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Straßenbauamt bei Bedarf zum Bebauungsplan erneut beteiligt. Daneben erfolgt außerhalb dieses Aufstellungsverfahrens die weitere Abstimmung mit Straßenbauamt zur konkreten Ausgestaltung der Erschließungsstraßen.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 eines Bürgers aus Waldburg:

Stellungnahme:

Im Bebauungsplan des neuen Baugebiets Gehrenäcker II ist der Fußweg Flurstück 509 (beginnend vom Säntisweg zwischen meinem Flurstück 678 und dem Flurstück 743, Richtung neues Baugebiet) zur Erschließung im Rahmen der Erschließung Gehrenäcker II eingezeichnet. Laut meinen Unterlagen ist dieser Fußweg jedoch schon bei der Erschließung des Baugebietes Bannried III einbezogen worden. Das Baugebiet Bannried III ist abgeschlossen.

Ist hier vorgesehen, den Fußweg Flurstück 509 in zwei unterschiedliche Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen?

Kommen Kosten für die Erschließung des Baugebiets Gehrenäcker II oder sonstige Belastungen auf die Eigentümer des erschlossenen Baugebiets Bannried III zu?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der geplante Verbindungsweg (zwischen dem Säntisweg und dem Baugebiet als auch der in nördlicher Richtung abzweigende Feldweg, der am Rande des bisherigen Baugebietes "Bannried III" verläuft) wird als mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbarer Wohnweg (§ 33 Nr. 2 KAG) bzw. als mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbarer Sammelweg (§ 33 Nr. 4 KAG) ausgewiesen bzw. ausgebaut und gewidmet. Für beide Alternativen fallen keine weiteren Erschließungsbeitragspflichten an. Bei Sammelwegen nach § 33 Nr. 4 KAG fallen auch keine weiteren Erschließungsbeiträge an, da diese innerhalb der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Waldburg nicht vorgesehen sind (§ 20).

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 07.07.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Kreisbrandmeister:

Stellungnahme:

Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Waldburg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Weingarten kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

6.16 Brandschutz

...Im Brandfall kann der Inhalt des Regenklärbeckens (zentrales Versickerungsbecken) als Löschwasser verwendet.

ändern in:

...Im Brandfall kann der Inhalt des Regenklärbeckens als Löschwasser verwendet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Textpassage wird entsprechend redaktionell geändert.

Stellungnahme vom 10.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Siehe Stellungnahme vom 07.07.2016.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz werden bei Bedarf angepasst, sofern diese noch nicht im Bebauungsplan enthalten sind.

Stellungnahme vom 13.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

6.18 Brandschutz

[...] Im Brandfall kann der Inhalt des Regenklärbeckens (zentrales Versickerungsbecken) als Löschwasser verwendet.

(Das Versickerungsbecken muss innerhalb 24h nach einem Regenereignis leer sein und steht somit nicht als Löschwasserreserve zur Verfügung)

abändern in:

[...] Im Brandfall kann der Inhalt des Regenklärbeckens (bzw. bei Einstau der Inhalt des zentralen Versickerungsbeckens) als Löschwasser verwendet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Textpassage wird entsprechend in den Hinweisen geändert.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.06.2016 der Netze BW GmbH:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befindet sich ein 20-kV-Kabel wie im Planausschnitt zu sehen ist. Wir gehen davon aus, dass dieses Kabel in seiner derzeitigen Lage bestehen bleiben kann. Sind Änderungsmaßnahmen notwendig, dann richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen.

Die geplanten Neubauten können nach derzeitigen Erkenntnissen aus unserem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden.

Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei und .dxf/.dwg.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 08.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.06.2016 der Unitymedia BW GmbH:

Stellungnahme:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Stellungnahme vom 07.12.2016 zur Fassung vom 03.11.2016 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik vom 14.10.2016:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom werden redaktionell als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Gemeinde Waldburg bzw. das entsprechende Ingenieurbüro werden sich frühzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen, um die konkrete Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsleitungen abzustimmen.

Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass bei einem eventuellen Ausbau von Telekommunikationsleitungen mindestens 3 Monate vor Baubeginn eine entsprechende schriftliche Anzeige bei der Deutschen Telekom Technik durchzuführen ist.

Stellungnahme vom 20.12.2016 zur Fassung vom 03.11.2016 der Netze BW GmbH, Biberach:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich befindet sich ein 20-kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlage in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben kann. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Da sich die Planungsrichtlinien bezüglich E-Mobilität geändert haben, benötigen wir zur Versorgung der Neubauten eine neue Umspannstation. Ein bevorzugter Standort wäre die Grünfläche in der Mitte des Neubaugebietes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das bisher bestehende 20-kV-Kabel innerhalb des Geltungsbereiches wurde in seiner Lage nicht planungsrechtlich gesichert. Nach Abstimmung mit der Gemeinde Waldburg sowie dem Ingenieurbüro Zimmermann und Meixner wird allerdings eine Verlegung dieses 20-kV-Kabels in den öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für die notwendige Umspannstation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

Stellungnahme vom 08.12.2016 zur Fassung vom 03.11.2016 der Unitymedia BW GmbH, Kassel:

Stellungnahme:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wird bei Notwendigkeit eine Abstimmung mit der Unitymedia BW GmbH erfolgen.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Nach der Begutachtung der ausgelegten der Pläne des Bebauungsplans Gehrenäcker II (öffentliche Auslegung vom 19.12.2016 bis 25.01.2017) haben wir folgende Stellungnahme schriftlich einzubringen. Mündlich haben wir schon zuvor am 29.12.2016 mit Herrn Bürgermeister Roger und Herrn Junker über diverse Punkte zum Bebauungsplan, die uns betreffen, gesprochen.

Der Bebauungsplan Gehrenäcker II sieht nach unserer Begutachtung vor, dass das Abwasser/Mischwasser des neuen Baugebietes und dessen möglicher Erweiterungen durch die Leitung

Grüntenstraße an das bestehende Netz angeschlossen wird. Diese Leitung führt nach Überquerung der Bannrieder Str. über unser Grundstück Alpenweg 2 (Flurstück 805/1) weiter über die Flurstücke 627/7, 804, 627/8, um im Alpenweg zur Kläranlage Vogt-Waldburg geleitet zu werden.

In unserem Grundbuchauszug ist für das Flurstück 805/1 keinerlei Belastung zugunsten der Gemeinde eingetragen. Das bestehende Kanalsystem auf unserem Grundstück existiert in dieser Form unverändert nach einem uns vorliegenden Plan seit 1982. Allerdings haben Störungen (Rohrbrüche, Überschwemmung des Gartens und nachfolgende Tiefbautätigkeit am Rohrsystem) uns in der Vergangenheit schon mehrfach erheblich beeinträchtigt.

Jetzt sollen laut ausliegendem Bebauungsplan Gehrenäcker II durch die Erschließung am bestehenden Kanalsystem Änderungen bzw. zusätzliche Einleitungen und stärkere Belastungen erfolgen. Das System soll also nicht in der bisherigen Weise weiter genutzt werden, sondern erfährt eine zusätzliche Nutzung.

Wir sind nicht bereit, die zusätzliche Abwasser/Mischwasser-Belastung über unser Grundstück Flurstück 805/1 durch das Baugebiet Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen zu tragen. Wir erwarten einen neu geplanten Anschluss des neuen Baugebiets und seiner möglichen weiteren Ausbaustufen, der die bisherige Abwasser/Mischwasser-Leitung über unser Flurstück in keinerlei Weise berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Eine hydraulische Mehrbelastung der best. Mischwasserkanalisation ist hierdurch nur unwesentlich gegeben.

Die Gemeinde Waldburg hat in den vergangenen Jahren einige Maßnahmen zur Verbesserung der hydraulischen Situation der Kanalisation umgesetzt (z. B. Stauraumkanal Gehrenäcker) und hat durch die im Gemeinderat verabschiedete Entsiegelungskonzeption die Grundlage für eine schrittweise Entlastung der Mischwasserkanalisation gelegt. Dies wird sich im Besonderen im Alpenweg (Zusammenfluss mehrerer Sammler) positiv auswirken.

Stellungnahme vom 17.01.2017 zur Fassung vom 03.11.2016 mehrerer Bürger aus Waldburg:

Stellungnahme:

Über unser Grundstück Flurstück 805, Bannrieder Str. 39 führt eine Regenwasser-Ableitung über die Bannrieder Str. her kommend zum Regenrückhaltebecken Alpenweg, die in der Vergangenheit erhebliche Störungen (Rohrbruch, Überschwemmung des Garagenvorplatzes. Tiefbautätigkeit auf unserem Grundstück) für uns verursachte.

Wir sind nicht bereit, zusätzliche Belastungen durch einen Anschluss des Baugebiets Gehrenäcker II und möglicher Erweiterungen zu akzeptieren. Wir erwarten einen Anschluss, der das bisherige System in keinerlei Weise mehrbelastet oder auch nur berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Regenwasser wird dem geplanten Retentions-becken zugeleitet und dort gepuffert und versickert. Die vorhandene Regenwasserkanalisation wird durch das Baugebiet "Gehrenäcker II" nicht betroffen.

Stellungnahme vom 09.03.2017 zur Fassung vom 02.02.2017 eines Ehepaars aus Waldburg:

Stellungnahme:

Welche Maßnahmen zur Erhaltung des alten Kanalsystems im Bereich unseres Flurstück 805/1 werden ergriffen?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Baugebiet "Gehrenäcker II" wird im Trennsystem entwässert, Schmutz- und Regenwasser werden separat abgeleitet. An den bestehenden Mischwasserkanal wird nur das häusliche Schmutzwasser vom Baugebiet angeschlossen, was für die bestehende DN 900 Leitungen unbedeutende Mengen ergibt. Somit haben die anfallenden Schmutzwassermengen auch eine unbedeutende Auswirkung auf den, im Flurstück 805/1 bestehenden Kanal.

Stellungnahme:

Da das bisherige System jetzt durch den Ausbau Gehrenäcker II verändert genutzt wird, erwarten wir eine schriftliche Zusicherung, dass die Gemeinde für sämtliche Schäden vollumfänglich haftet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird erneut darauf verwiesen, dass die Gemeinde Waldburg in den vergangenen Jahren einige Maßnahmen zur Verbesserung der hydraulischen Situation der Kanalisation umgesetzt (z. B. Stauraumkanal Gehrenäcker) und durch die im Gemeinderat verabschiedete Entsiegelungskonzeption die Grundlage für eine schrittweise Entlastung der Mischwasserkanalisation gelegt hat. Dies wird sich im Besonderen im Alpenweg (Zusammenfluss mehrerer Sammler) positiv auswirken.

Das Baugebiet "Gehrenäcker II" wird im Trennsystem entwässert, Schmutz- und Regenwasser werden separat abgeleitet. An den bestehenden Mischwasserkanal wird nur das häusliche Schmutzwasser vom Baugebiet angeschlossen, was für die bestehende DN 900 Leitungen unbedeutende Mengen ergibt. Somit haben die anfallenden Schmutzwassermengen auch eine unbedeutende Auswirkung auf den, im Flurstück 805/1 bestehenden Kanal.

Die Ausführungen betreffs möglicher Schadensersatzpflichten werden daher zur Kenntnis genommen.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Gemeinde Waldburg sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Gemeindeverwaltung. Neben den Grundstücksanfragen durch die ortsansässige Bevölkerung konnte durch die Verwaltung auch beobachtet werden, dass junge Familien aus dem Umkreis bis Ravensburg (ca. 12 km entfernt) günstigen Wohnraum in der ländlichen Umgebung suchen. Um eben diesen günstigen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch den Zuzug junger Familien wird letztendlich auch die gemeindliche Infrastruktur gesichert und gestärkt.

Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, sind kaum vorhanden. Nachverdichtungspotenziale wurden in den letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt. Da nun auch die in den letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke bebaut sind, verfügt die Gemeinde Waldburg über keine weiteren Wohnbaugrundstücke. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die Gemeinde Waldburg also nur dann aufrechterhalten werden, wenn weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.

Neben der Schaffung von Wohnraum sieht die Gemeinde Waldburg auch städtebauliche Engpässe bei der Bereitstellung von Grundstücken für Gewerbebetriebe. Es soll daher im westlichen Teilbereich Mischgebiet festgesetzt werden, sodass auch neben dem Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe die Möglichkeit bekommen, entsprechenden Raum für gewerbliche Nutzungen zu erhalten.

Die Gemeinde Waldburg sieht darüber hinaus einen Engpass bei der Nahversorgung des Gemeindegebietes. So gibt es lediglich einen kleinen Nahversorger im Hauptort, der jedoch den heutigen Ansprüchen nicht mehr zeitgemäß erscheint. Die Gemeinde möchte daher über den Bebauungsplan Flächen schaffen, die einem größeren Nahversorger zur Verfügung gestellt werden können, sodass auch die Nahversorgung der Gemeinde Waldburg mittel- bis langfristig gesichert ist.

In der Summe der oben dargestellten Erfordernisse sieht die Gemeinde Waldburg die Notwendigkeit, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Standortalternativen: Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Die Prüfung von Standortalternativen fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt und muss daher für die vorliegende Planung nicht wiederholt werden.

Planungsalternativen: Es waren verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet worden, die sich insbesondere durch die innere Erschließung und Verteilung der Gebiets-Typen unterscheiden. Alternative 3 sah als einzige eine Grünverbindung durch das Plangebiet – von den nördlich des Geltungsbereiches gelegenen innerörtlichen Freiflächen bis hin zur freien Landschaft im Süden – vor. Letztendlich fiel die Wahl des Gemeinderates auf die jetzt zu Grunde liegende Alternative Nr. 2. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die südliche Grenze des Geltungsbereiches und die dortigen Bauflächen noch einmal nach Norden verschoben, um nicht gegen die Verbote des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zu verstoßen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Standorte geprüft, da die Flächenverfügbarkeit auf den Bereich dieses Bebauungsplanes beschränkt war und das Plangebiet im Flächennutzungsplan durch die dargestellten Bauflächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Mit dem geplanten Bebauungsplan wird ein Standort überplant, der bereits von drei Seiten umbaut ist. Der Ortsrand des Hauptortes "Waldburg" wird durch diese Planung somit nach Süden hin städtebaulich verdeutlicht. Es wird eine Ortsabrundung geschaffen, die städtebaulich herausgearbeitet ist sowie ruhig und einheitlich wirkt. Des Weiteren bietet die Topografie des Geländes (fallend in Richtung der freien Landschaft) sowie die insgesamt attraktive landschaftliche Lage die Entwicklung eines Wohngebietes mit qualitativ hochwertigen Bauplätzen im Hauptort "Waldburg". Insgesamt wird durch die Entwicklung dieses Baugebietes der Hauptort "Waldburg" bewusst gestärkt. Daneben bietet der Standort eine sehr gute Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Erschließung. Der Erschließungs-Aufwand ist somit als weniger aufwendig zu bewerten.

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

Folgende alternative Pläne wurden im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet (s.a. Anhang)

Gründe für die Wahl der Alternative 2.2:

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Diese wurden nach Rücksprache mit der Gemeinde überarbeitet, sodass nun die Alternativen 2.1 und 2.2 die letztendlich geltenden städtebaulichen Entwurfs-Alternativen darstellen.

In allen drei Alternativen der städtebaulichen Entwürfe erfolgt die Erschließung des Baugebietes über die nördlich bestehende Straße "Gehrenäcker" sowie einen neu herzustellenden Kreuzungsbereich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches auf Höhe der südlichen Zufahrt zur Straße "Am Mittelberg". Gleichmaßen wurde durch alle städtebaulichen Entwürfe eine Haupterschließungs-Straße geplant, die durch kleinere Seitenstraßen komplettiert wird. Es wurde in allen Alternativen auch darauf geachtet einen möglichst hohen Grad an öffentlichen Parkplätzen zu wahren sowie viele Bäume auf öffentlichem Grund vorzusehen. Ebenso ist an allen drei städtebaulichen Entwürfen im Süd-Westen des Plangebietes ein Nahversorger mit Parkplätzen eingeplant, wobei diese Fläche zwischen 6.000 m² und 6.300 m² variiert. Auch sind in allen städtebaulichen Entwürfen im zentralen Bereich Geschosswohnungsbauten angedacht, die das "Zentrum" des Baugebietes widerspiegeln. Daneben sind in allen Bebauungskonzepten ein Spielplatz sowie ein Retentionsbecken im südöstlichen Bereich eingeplant. Auch wurden die Fußwegeverbindungen zum "Säntisweg und zur "Bodnegger Straße" gleichmaßen gewürdigt.

In den Alternativen 2.1. und 2.2 wurde das Erschließungs-System der Alternative 2 aufgegriffen und weiterentwickelt. Maßgebend hierfür war auch der Wunsch des Gemeinderates die Fläche für den geplanten Nahversorger auf mindestens 6.600 m² zu erhöhen. Der Unterschied zwischen beiden Alternativen liegt lediglich im westlichen Bereich, in dem bei der Alternative 2.1 eine punktuelle und in der Alternative 2.2 eine durchgängige rückwärtige Anbindung der bestehenden Grundstücke des "Säntisweges" angedacht wurde. Der Gemeinderat hat sich letztendlich für die Alternative 2.2 entschieden, da eine durchgängige Anbindung auch als gute Ergänzung des Fußwegenetzes am südlichen Ortsrand gesehen wurde. Insgesamt wird mit der Alternative 2.2 ein Verhältnis zwischen Verkehrsfläche und Nettobaufläche von 18,1 Prozent erreicht, der nach Ansicht des Gemeinderates Waldburg noch niedrig genug ist, um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Die leicht erhöhte Verkehrsfläche liegt auch darin begründet, dass am Ortseingang von Waldburg nun ein Kreis-Verkehr eingeplant wird. Des Weiteren wird durch diese Alternative eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 576 m² bei 51 Bauplätzen und 997 m² bei acht Geschosswohnungsbauten geschaffen. Hier sieht der Gemeinderat eine ausgewogene Abmischung beider Gebäudeformen. Auf Grund der guten Mittelwerte in allen Bereichen hat sich der Gemeinderat letztendlich für die Alternative 2.2 entschieden, die nun als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. F. Neubaur)

Anhang
Alternative 1



Alternative 2



Alternative 3



Alternative 2.1



Alternative 2.2

