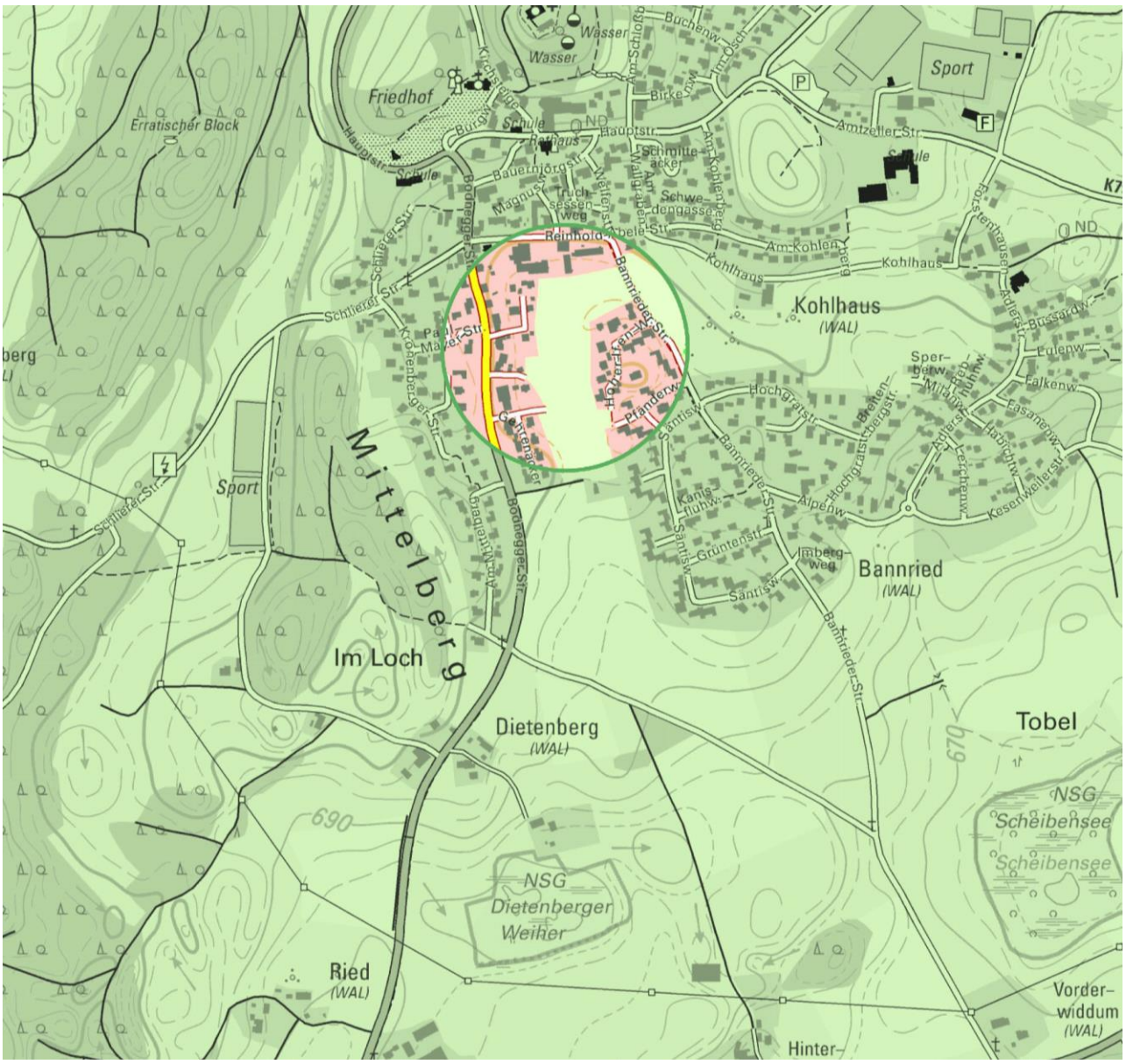


Entwurf
Fassung 09.05.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Waldburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnmobilstellplatz"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	11
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	12
5	Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	32
9	Begründung – Sonstiges	68
10	Begründung – Bilddokumentation	69
11	Verfahrensvermerke	70

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
1.9	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

SO Wohnmobil-stellplatz

Sonstiges Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"; das sonstige Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" dient der Unterbringung von Stellplätzen für Wohnmobile mit entsprechenden Nutzungen.

Zulässig sind:

- Stellplätze für Wohnmobile
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Geräteschuppen
- Hundetoilette
- Nicht vollflächig versiegelte Zufahrten und Rangierflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Überschreitungen bis 1,00 mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen für Wohnmobile sowie Rangier- und Zufahrtsflächen

2.3

Ver- und Entsorgungsplatz

Umgrenzung von Flächen für **Ver- und Entsorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

St

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

Abweichend von den Aussagen unter "Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

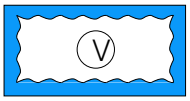
2.6 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Versickerungsbereichen und -anlagen zuzuführen.

Hier ist es zurückzuhalten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser aus den Versickerungsbereichen ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.7 

Versickerungsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8

Private **Grünfläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9

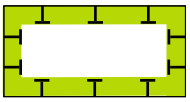
Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme (zur Förderung der Artenvielfalt)**;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Anlage eines Amphibientümpels
- Anlage einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von 8-10 Obsthochstämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese
- Entwicklung einer blütenreichen Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen.

Die privaten Grünflächen zur Niederschlagsbewirtschaftung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 Lärmschutztechnische Bestimmung/en

- Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ist eine Nachtruhe auf dem Gelände sicherzustellen. Hierzu gehört v.a. das Verbot von Musik und der Verzicht auf lebhafte Gespräche.
- Die Zu- und Abfahrt zum Wohnmobilstellplatz ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung, Schranke) auf den Tagzeitraum zu beschränken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.15

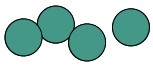
Zu pflanzender Streuobstbaum, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche als Streuobstwiese; es sind ausschließlich Obstgehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

Zu pflanzender Baum, 2. Wuchsklasse, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und der privaten Grünfläche als Streuobstwiese; es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Förderung der Biodiversität" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Im Bereich des Tümpels sind ausschließlich Sträucher feuchter Standorte zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Förderung der Biodiversität

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den Geltungsbereich festgesetzten Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Sträucher (feuchter Standorte)

Grünerle	Alnus viridis
Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Deutsche Tamariske	Myricaria germanica
Traubenkirsche	Prunus padus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Zimtrose	Rosa majalis

Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" der Gemeinde Waldburg sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

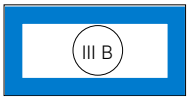
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1

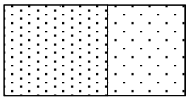


Wasserschutzgebiet Arnegger Zone III B

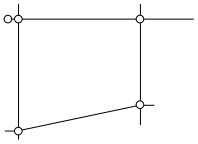
Wasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung vom 28.11.1997.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

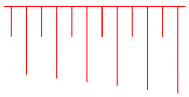
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3 546

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4 

Geplante Böschung (siehe Planzeichnung)

5.5 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.6 Förderung der Biodiversität im Versickerungsbereich

Der Versickerungsbereich sollte naturnah mit (unterschiedlichen) Böschungswinkeln von 1:3 bis 1:5 gestaltet werden. Mindestens 30 cm möglichst nährstoffarmer Oberboden sind aufzubringen und die Böschungen sind mit gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweis "gebietseigenes Saatgut") anzusäen. Hierfür eignet sich eine Mischung aus krautigen Pflanzen (Einjährige, Zweijährige, Stauden sowie Gräser). Im Versickerungsbereich sollte zumindest im Frühjahr und Sommer Wasser stehen; die Unterhaltung des Beckens sollte im Herbst und Winter erfolgen. Das Aufkommen von Gehölzen sollte vermieden werden.

5.7 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

5.8 Natur- und Artenschutz

Die privaten Flächen sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.9 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Arten festgestellt werden, die nach § 44 BNatSchG betrachtet werden. Da es sich bei dem Gewässer jedoch um eine Fortpflanzungsstätte einiger besonders geschützter Amphibienarten handelt, sollen für die lokale Population erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden werden. Es sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

Anlegung eines Ersatzgewässers:

- Das Ersatzgewässer hat die gleiche Flächengröße aufzuweisen, wie das ursprüngliche Becken (ca. 8x20 m/160 m²).

- Es ist auf einen engen räumlichen Zusammenhang zu den bekannten Vorkommen zu achten, da nur so ein Einwandern von Individuen möglich ist. Zur Sicherstellung eines zeitnahen Maßnahmenerfolgs sollte die Maßnahmenfläche, nicht weiter als 400 m vom nächsten Vorkommen entfernt und es sollten keine Barrieren vorhanden sein.
- Eine ausreichende Wasserhaltekapazität des Untergrundes ist zu gewährleisten und eventuell im Voraus zu prüfen, ansonsten können geeignete Materialien zur Abdichtung verwendet werden.
- Die Tiefe des Gewässers kann variieren: Es können hierbei tiefe Bereich (bis 4 m) und flache Bereiche kombiniert werden. Die Wassertiefe muss mindestens 20 cm betragen.
- Die Gewässer müssen sowohl dichte Vegetation als auch Schwimmraum bieten.

  Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 23.11.2021.

5.10 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

5.11 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (siehe Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder https://www.rv.de/site/LRA

RV Responsive/get/params E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf).

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden wird empfohlen im Zuge des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (siehe DIN 19639). Die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung sollte in Betracht gezogen werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

§ 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften möglichst sinnvoll und hochwertig zu verwerten. Für eine Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen ist die Geeignetheit voraussichtlich vorher zu prüfen.

Moorböden können z.T. erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen, wodurch die Verwertung erschwert werden kann. Moorböden sind wenig tragfähig und verdichtungsempfindlich, was zu erhöhten Kosten führen kann.

Durch frühere Nutzungen kann Bodenmaterial durch Fremd- und Störstoffe oder durch Schadstoffe verunreinigt sein.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasser-rechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

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

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Versickerungsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.12 Geotechnik

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

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Niedermoors ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

5.13 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2

WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.14 Grundwasser und Drainagen

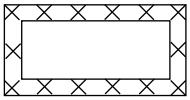
Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.15 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.16 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.17 

Umgrenzung der Altlast/Altlastenverdachtsflächen "04178 AS Gärtnerei Bodneggerstr. 19/1" (siehe Planzeichnung);

Vor dem Hintergrund der dokumentierten Restbelastungen sind zukünftige, in den Untergrund eingreifende Baumaßnahmen unter Aufsicht eines geeigneten Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ein Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial und dessen ordnungsgemäße Entsorgung/ Verwertung sowie für die Einhaltung aller maßgeblichen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

5.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.19 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 07. 2022

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu be-

nachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen. Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Waldburg behält sich nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.07.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.05.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 28.06.2023. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die jeweilige Begründung vom 09.05.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde Waldburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waldburg, den .....

.....
(Herr Röger, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Hauptortes Waldburg. Im Westen verläuft die "Bodnegger Straße". Im Westen Osten grenzt Bestandsbebauung an.

7.1.2.2 Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst derzeit intensiv genutztes Grünland.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 546.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Altdorfer Wald als reine Waldlandschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im Westen ein Bestandsgebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

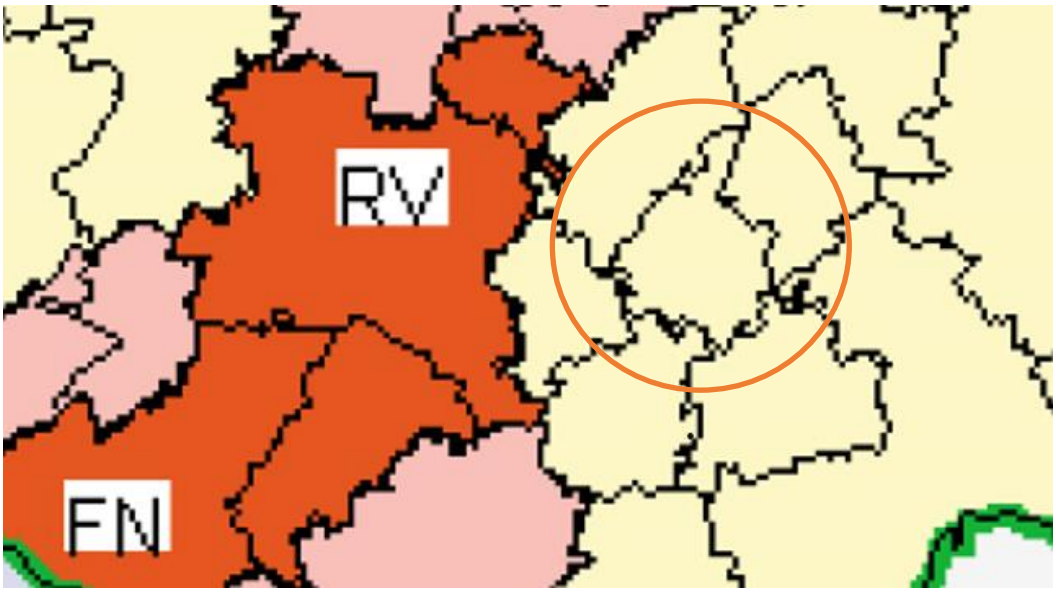
7.2.2.1 Die Gemeinde Waldburg ist bemüht, die touristischen Angebote in der Region zu erhöhen, um so die Attraktivität der Gemeinde zu steigern. Der Gemeinde Waldburg liegt hierbei eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers zur Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes vor. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des Vorhabenträgers sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Randzone um einen Verdichtungsraum



7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Waldburg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 3.3.5/Raumnutzungskarte/Karte Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz)

"Grundwasserschutzbereiche"	sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [...]

7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

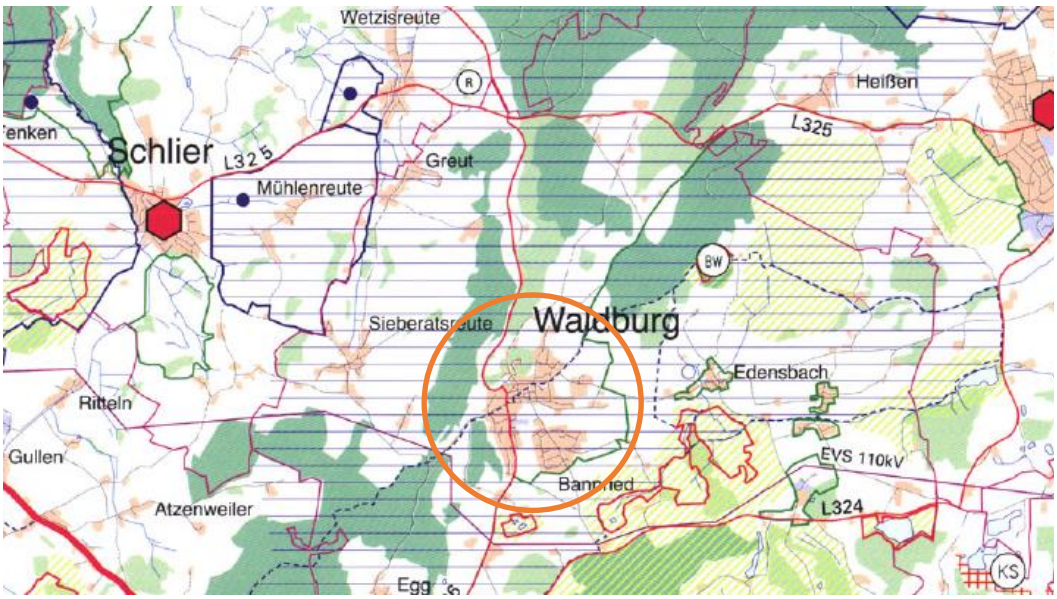
– 2.1.3 (N) 1	Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeden Achberg, [...], Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, [...] (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
– 2.2.2 (N) 4	Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002): Mittelbereich Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baindt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende.
– 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte"	Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt: Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
– 2.4.0 (Z) 2	Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
– 2.4.0 (G) 5	Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien sollen gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

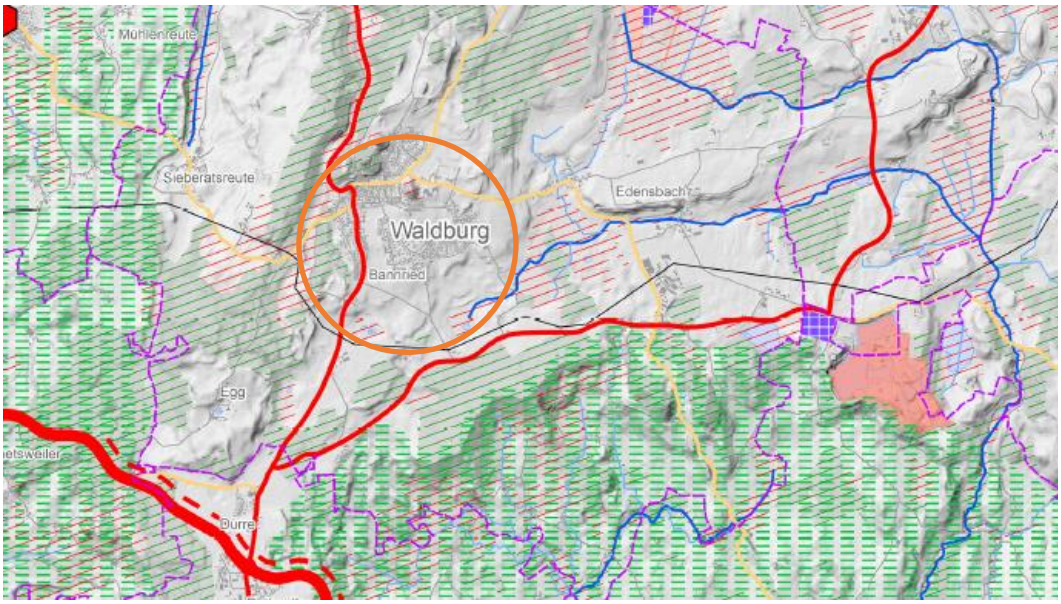
7.2.3.6 Der regionale Grünzug sowie schutzbedürftige Bereiche für Natur und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

7.2.3.7 Der Änderungsbereich liegt innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Arnegger“ wurden die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert. Die Festlegungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Arnegger“ sind zu beachten. In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben ist dies jedoch nicht mehr enthalten.

7.2.3.8 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte

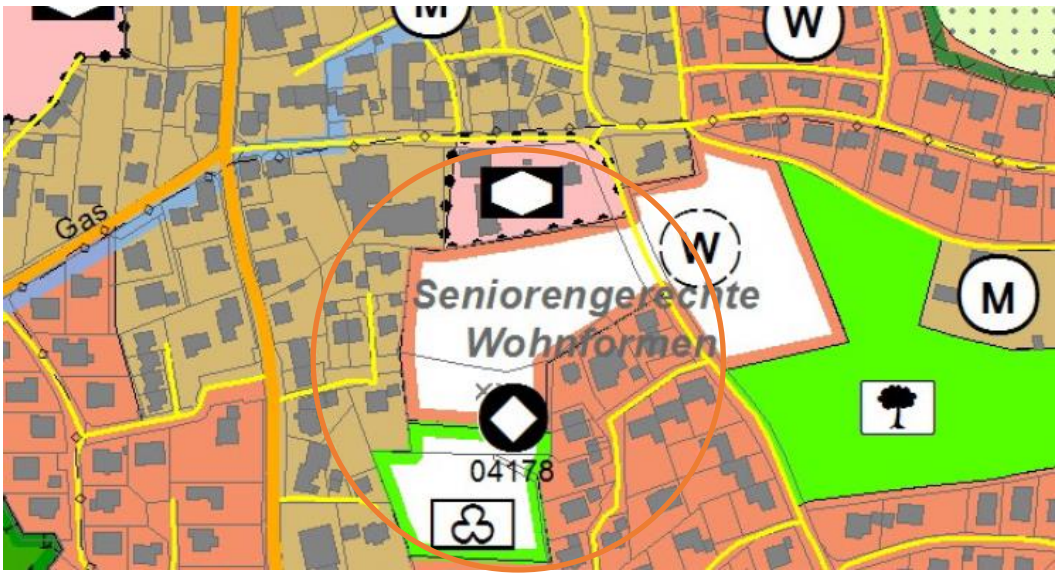


7.2.3.9 Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben



7.2.3.10 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin im Norden als Wohnbaufläche (Planung) (W) und im Süden als Grünfläche (Planung) dargestellt. Der westliche Teilbereich ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt. Zudem befindet sich Altlast/altlastverdächtige Fläche im Geltungsbereich. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

7.2.3.11 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (Planung), Grünfläche (Planung) sowie als Altlast/ altlastverdächtige Fläche



7.2.3.12 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Waldburg geprüft.

7.2.4.2 Die Fläche ist bereits im Besitz des Vorhabenträgers und grenzt an dessen Wohngebäude an. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für das geplante Vorhaben.

7.2.4.3 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnmobilstellplatz" ist eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben. Die Art der baulichen Nutzung wird auf das geplante Vorhaben bezogen festgesetzt. Es wird also eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes angepasst ist. Dies sind insbesondere die einzelnen Stellplätze für Wohnmobile sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Die Festsetzungen stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag, da eine Zulässigkeit des Vorhabens nur gegeben ist, wenn der Durchführungsvertrag diese Festsetzungen zum Vertragsgegenstand hat.

7.2.5.2 Die Regelungsdichte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" ist ausreichend, um die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB abschließend beurteilen zu können.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die notwendig sind, eine eindeutige Abgrenzung des Vorhabens zu gewährleisten.

7.2.5.4 – Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und

Rangierflächen ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Ver- und Entsorgungsplätze) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

7.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

7.2.6 Infrastruktur und Verkehrsanbindungen

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.3 Westlich des Geltungsbereiches verläuft die "Bodnegger Straße" über welche ein Anschluss an das Verkehrsnetz besteht.

7.2.7 7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen ein. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 28.02.2023) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts an allen Einwirkorten eingehalten werden. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Nachts treten die höchsten Beurteilungspegel an IP 5, dem Wohnhaus des Betreibers auf. Hier werden die zulässigen Werte gerade eingehalten. In der weiteren Umgebungsbebauung werden die zulässigen Werte um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Im näheren Umfeld der Einwirkorte befinden sich keine gewerblichen Nutzungen, von denen Lärm-immissionen im Nachtzeitraum zu erwarten sind. Somit liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor. Die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der An- und Abfahrten in den öffentlichen Verkehrsraum werden ebenfalls erfüllt. Hinsichtlich der Spitzenpegelbetrachtung im Nachtzeitraum werden die zu-lässigen Werte an allen Einwirkorten einge-

halten. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu gewährleisten sind lärmschutztechnische Bestimmungen im Bebauungsplan enthalten, wonach dafür Sorge zu tragen ist, dass im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr eine Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz gilt und beispielsweise Musik und lebhafte Gespräche untersagt sind. Die Zu- und Abfahrt zu den Wohnmobilstellplätzen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schranke oder eine Beschilderung) auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Mit der Umsetzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sind gesichert."

7.2.8.2 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Gärtnerei Bodnegger Str. 19/1" (Flächennummer 4178).

Laut Erfassungsunterlagen befand sich hier bis 1988 eine Gärtnerei. Bei durchgeführten Umbaumaßnahmen im Jahre 1999 wurden zwei Öltanks und zwei Schächte vorgefunden. Die Tanks wurden ausgebaut, alle Schadensbereiche unter fachtechnischer Aufsicht durch Auskofferung entfernt und das verunreinigte Bodenmaterial entsorgt. Im Bereich eines damals bestehenden Wasserbeckens mussten aus bautechnischen Gründen Restbelastungen verbleiben. Dem Bauherren wird daher dringend empfohlen deutlich vor Baubeginn die Böden untersuchen zu lassen und falls erforderlich die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial zu planen.

Im Bereich eines damals bestehenden Wasserbeckens mussten aus bautechnischen Gründen Restbelastungen verbleiben.

Aus altlastentechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf, die Bewertung des Altstandortes erfolgte in B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.

7.2.8.3 Ein Sichtschutz ist hierbei nicht erforderlich, jedoch werden im Norden und Süden am Rand des Geltungsbereich einzelne Sträucher festgesetzt, was die Sicht einschränken wird. Im Osten werden auf der Grünfläche zudem einige Obstbäume gepflanzt, wodurch eine deutliche Abgrenzung zum angrenzenden Bestand entsteht.

7.2.8.4 Erhebliche Geruchseinwirkungen durch den Wohnmobilstellplatz auf die Umgebung sind nicht vorhanden.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche als Sondergebiet und als private Grünfläche im südlichen Teil von Waldburg ausgewiesen, um die Ansiedlung eines Wohnmobilstellplatzes an dieser Stelle zu ermöglichen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland inmitten der Ortschaft von Waldburg. Es handelt sich um den Großteil des Flst.-Nr. 546 der Gemarkung Waldburg. Das Plangebiet grenzt westlich und östlich direkt an bestehende Bebauung an. Im Norden befindet sich eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese, im Süden grenzt ein Feldgehölz an das Plangebiet an. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine eingezäunte Fettwiese.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Feststellungsbeschluss vom 20.04.2015, redaktionell geändert am 26.11.2015) als "Wohnbaufläche (Planung)" und als "innerörtliche Grünfläche (Planung)" dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverband Gullen (Fassung vom 12.05.2014) stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Untergrenzfläche dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte innerörtliche Grünfläche wird im Landschaftsplan ebenso dargestellt. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb einer im Moorkataster (Baden-Württemberg) kartierten Fläche. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als landwirtschaftliche Grenzfläche dargestellt. Südlich wird ein Teil der innerörtlichen Grünfläche als Streuobstwiese dargestellt. In dem Gebiet befindet sich eine Altlast/altlastverdächtige Fläche. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu einem Sondergebiet geändert und schafft so die Voraussetzung für den geplanten Wohnmobilstellplatz.

8.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Wohnmobilstellplatz und im östlichen Bereich einer privaten Grünfläche.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes als Wohnmobilstellplatz, Pflanzgeboten und Grünflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und als Ausgleichsfläche. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,4 ha, davon sind 0,21 ha Sondergebiet und 0,19 ha private Grünfläche.

8.1.1.8 Der überwiegende Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf der internen Ausgleichsfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die verbleibende Ausgleichsbedarf an 2.114 Ökopunkte wird vollständig über einen Zukauf erbracht.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

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

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Geltungsbereich stellt im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Feststellungsbeschluss vom 20.04.2015, redaktionell geändert am 26.11.2015) als "Wohnbaufläche (Planung)" und als "innerörtliche Grünfläche (Planung)" dar. In dem Gebiet befindet sich eine Altlast/altlastverdächtige Fläche. Der Landschaftsplan der Gemeindeverwaltungsverband Gullen (Fassung vom 12.05.2014) stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Untergrenzfläche dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellte innerörtliche Grünfläche wird im Landschaftsplan ebenso dargestellt. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich innerhalb einer im Moorkataster (Baden-Württemberg) kartierten Fläche. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche wird als landwirtschaftliche Grenzfläche dargestellt. Südlich des Plangebiets wird ein Teil der innerörtlichen Grünfläche als Streuobstwiese dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes

nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Südlich des Geltungsbereichs, in einem Abstand von etwa 670 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg" (Nr. 8224-311). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus kleineren Seen, verschiedenen, teils bewaldeten Moor-Lebensraumtypen, Pfeifengrasweisen, Fechte Hochstaudenfluren und Magere Flachland-Mähwiesen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich durch die südlichen Gehölze auf der bestehenden innerörtlichen Grünfläche sowie durch die bestehende Bebauung vollständig von dem FFH-Gebiet abgeschirmt ist. Es bestehen keine direkten Blickbeziehungen. Die Hauptwindrichtung kommt von Südwesten. Zusammen mit der bestehenden und geplanten Nutzung ist daher nicht davon auszugehen, dass das FFH-Gebiet durch Stickoxid-Einträge aus dem Vorhaben beeinträchtigt wird. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der guten fachlichen Praxis festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

8.1.2.5 Biotopverbund:

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

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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 mit einer Größe von insgesamt etwa 0,4 ha handelt es sich um eine strukturarme Grünlandfläche, im nördlichen Bereich befindet sich ein kleines Brombeer-Gestrüpp, im südlichen und östlichen Bereich befinden sich Feldhecken und im westlichen Bereich eine teilversiegelte Lagerfläche. In zentraler Lage im Plangebiet befindet sich ein künstlich angelegter Tümpel mit 8x20 m. Infolge der früheren Nutzung des Geltungsbereichs als Gärtnerei und den bestehenden Altlasten fand über die Jahre keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Plangebiet wurde dennoch regelmäßig gemäht. Im gesamten Plangebiet sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Saumarten dominiert. Bei einer botanischen Bestandaufnahme konnten keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) festgestellt werden. Folgende Pflanzenarten konnten unter anderem bei der Begehung kartiert werden: Brennnessel (Urtica dioica), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne), Gewöhnliches Ruchgras (Anthoxanthum odoratum), Kriechendes Fingerkraut (Potentilla reptans) und Spitzwegerich (Plantago lanceolata).
- Nördlich grenzt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Mähwiese) an, im Süden grenzt eine Gehölzgruppe an das Plangebiet an. Westlich und östlich schließt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Westlich ist der Bereich über die "Bodnegger-Straße" erreichbar. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden Einzäunung und der umgebenden Bebauung bereits stark vorbelastet.

- Die Feldhecke bieten verschiedene Strukturen, u.a. bieten sie vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölze dienen beispielsweise Greifvögeln als Ansitzwarte. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung im Mai 2021 konnten ubiquitäre Arten wie die Mönchsgrasmücke und das Rotkehlchen festgestellt werden. Allgemein ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich und dessen Umfeld siedlungstypische und störungstolerante Arten vorkommen (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 23.11.2021)
- Das stark verkrautete, künstlich angelegte Wasserbecken zentral im Geltungsbereich bietet einen geeigneten Lebensraum für eine Vielzahl von Amphibien. In diesem Wasserbecken konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung im Mai 2021 mehrere Amphibienarten (Bergmolch, Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) nachgewiesen werden. Ein Vorkommen streng geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG, wie dem Kammmolch wird nicht angenommen. Genaue Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 23.11.2021) zu entnehmen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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 gehört der südliche Teil der Geltungsbereich zu den Würmzeitlichen Moränensedimenten. Im Gebiet stehen, gemäß der Geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (LGRB) (M 1:50.000), die Glazialsedimente der Hasenweiler-Schotter an, dabei handelt es sich um fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungmoräne. Im nördlichen Teil handelt es sich laut LGRB Freiburg um Niedermoore, der Untergrund besteht aus Niedermoortorf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergang in Anmoor oder Mudde, z.T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun. Westlich des Geltungsbereichs steht die Kißlegger-Subformation an, diese können randlich im überplanten Bereich vorkommen. Dabei handelt es sich um Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall, z.T. als Kamesterrassen und Oser ausgebildet.

- Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich im südlichen Teil laut Bodenkarte (M 1:50.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern gebildet. Aus den Niedermooren im nördlichen Teil bildeten sich mäßig tiefe bis tiefe Niedermoore aus Torf über Mudden und Beckensedimenten.
- Das Plangebiet ist im westlichen Bereich bereits voll- und teilversiegelt als Zufahrt, Stell- und Lagerplatz. Zentral im Plangebiet befindet sich ein künstlich angelegtes Wasserbecken, das noch ein Überbleibsel der früheren Gärtnerei ist. Dieser Bereich ist bereits vollständig versiegelt. Ein großer Teil des Geltungsbereichs war zu einem früheren Zeitpunkt bereits bebaut und wurde als Gärtnerei mit zahlreichen Gewächshäusern genutzt, weshalb davon auszugehen ist, dass die vorkommenden Böden bereits stark beeinträchtigt sind und überwiegend nicht mehr in ihrem natürlichen Zustand vorhanden sind. Zudem liegt der Sieber Consult GmbH ein Gutachten "Bericht zur Aushubüberwachung in der Bodneggerstraße 19/1 in Waldburg" vom 05.10.1999, welches von der Berghof PBU Umweltengineering und Analytik GmbH in Weingarten erstellt wurde. Im Rahmen von Abbruch- und Aushubarbeiten der früheren Gärtnerei wurden an verschiedenen Stellen im Plangebiet um des bestehende Wasserbecken Altlasten entdeckt und beseitigt. Die Aushub- und Abgrabungsflächen wurden durch Ausfüllungen aus Schluss, Ton und Kies wieder verfüllt. Aufgrund der früheren Nutzung des Geltungsbereichs als Gärtnerei, der Beeinträchtigung durch die ehemaligen Altlasten und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass in dem betroffenen Bereich die ehemals im Plangebiet vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden sind und den vorkommenden stark beeinträchtigenden Böden keine besondere Bedeutung zukommt. Lediglich im östlichen Bereich des Plangebiets ist keine Nutzung durch die frühere Gärtnerei ersichtlich, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass in diesem Bereich noch hochwertigere Böden vorhanden sind.
- Den ursprünglichen Böden im östlichen Teil des Plangebiets kommen als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden laut Bodenschätzung ursprünglich eine sehr hohe Bedeutung (4) zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Bei der Vegetationsaufnahme vor Ort konnten im gesamten Plangebiet keine hochwertigen Pflanzengesellschaften kartiert werden. Die Böden im Bereich der früheren Gärtnerei und der Auffüllungen weisen keine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation mehr auf.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der natürlichen Böden im östlichen Bereich des Plangebiets wird mit hoch (3).
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Den Böden im östlichen Bereich des Plangebiets kommen unter landwirtschaftlicher Nutzung eine hohe Bedeutung (3,0) zu.

- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den natürlichen Böden im östlichen Bereich des Plangebiets eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Die ehemals beeinträchtigten Böden im Bereich der früheren Gärtnerei und der Auffüllungen werden in ihren Bodenfunktionen (natürliche Ertragsfähigkeit, Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt und Filter- und Pufferfunktion) mit mittel (2) bewertet und erhalten daher auch in der Gesamtbewertung eine mittlere Bedeutung (2). Den Boden im östlichen Bereich des Plangebiets kommt aufgrund der sehr hohen Eignung als Standort für eine sehr hohe Bedeutung (4) zu.
- Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Fläche beruht besonders auf der möglichen landwirtschaftlichen Nutzung der hochwertigen Böden.
- Im Plangebiet befindet sich die Altlast/altlastenverdächtige Fläche "04178 AS Gärtnerei Bodneggerstr. 19/1". Aus altlastentechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf, die Bewertung des Altstandortes erfolgte in B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.
- Die Flächen des Plangebiets sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss gerechnet werden. Im Bereich der randlich vorkommenden tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsböden der Kißlegger-Subformation ist mit oberflächennahem saisonalem Schwinden (bei Austrocknung) und Quelle (bei Wiederbefeuchtung) zu rechnen. Außerdem enthalten die altlastverdächtigen Böden möglicherweise erhöhte Stoffgehalte, die eine Verwertung des Bodenaushubs erschweren könnten.
- Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes 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.

- Mittig im Plangebiet befindet sich ein künstlich angelegtes, voll versiegeltes und stark verkrautetes Wasserbecken. Andere Oberflächengewässer kommen nicht vor. Das Wasserbecken stellt ein Lebensraum für Amphibien dar.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Die Durchlässigkeit der anstehenden Braunerden-Parabraunerden im südlichen Geltungsbereich ist mittel, bis stellenweise hoch.

Die Durchlässigkeit im Bereich der ehemals anstehenden Niedermoorböden war ursprünglich gering, ist jedoch aufgrund der Auffüllungen als mittel einzustufen.

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

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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 fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf den Flächen eintreffende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Aufgrund der ebenen Topografie des um das Plangebiet liegenden Flächen und der zwischen den nördlichen und nordwestlich liegenden Drumlins und dem Plangebiet bestehenden Bebauung ist nicht mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen.

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

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

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

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

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes 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.

- Waldburg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland". Das Landschaftsbild in der Gemeinde Waldburg zeichnet sich überwiegend durch kleinteilige Strukturen wie Streuwiesen, eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit vielen Feldhecken auf den Flurgrenzen, kleinen Feuchtbiotopen und hauptsächlich kleine Ortschaften/Weiler mit eingewachsenen Grünstrukturen an den Ortsrändern aus.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine relativ ebene, Grünlandfläche in zentraler Ortslage im Hauptort Waldburg. Südlich und östlich befindet sich eine Feldhecke. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Gehölzgruppe. Durch die umliegende Bestandsbebauung ist das Plangebiet nur bedingt bis gar nicht einsehbar. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Einzäunung keine Erholungseignung. Östlich der Fläche befindet sich im Anschluss an die direkt angrenzende Wohnbebauung ein kulturlandschaftlich wertvolles Element in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Nördlich ca. 400 m entfernt befindet sich das "Schloss Waldburg". Die Burg wurde auf einem Drumlin errichtet, wodurch sich ein guter Ausblick in die Landschaft über Waldburg in Richtung Alpen ergibt. Auch der Geltungsbereich ist von der Burg aus deutlich einsehbar.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

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

- Das Plangebiet ist eingezäunt und in privater Nutzung. Es führten keine Wege hindurch. Der überplante Bereich besitzt eine keine Bedeutung für die Naherholung. Anwohner nutzen die angrenzenden Flächen vor allem für Spaziergänge mit ihren Hunden.
- Die Flächen der südlich und östlich im Plangebiet liegenden Feldhecke und der angrenzenden Gehölzgruppe hat eine geringe Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerörtlichen Bereich.

- Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird nicht gewerblich genutzt. Es wirken keine Gewerbelärm- oder sonstige Lärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung ein. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nördlich des Plangebiets kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu überplanenden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.
- Kulturhistorische bedeutsame Landschaftsteile liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich oder angrenzend. Ca. 400 m nördlich befindet sich das regionalbedeutsame Kulturdenkmal "Schloss Waldburg".
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.167-1.169 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes "WSG Arnegger" (Nr. 436115) in der Zone III B. Der Untergrund des Plangebiets ist aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Bei Bohrtiefen größer als 175 m besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt. Zudem ist ein Vorkommen von artesisch gespanntem Grundwasser möglich.

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

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

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Grünland und die Feldhecken sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Nutzung als Wohnmobilstellplatz und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet bereits östlich und westlich von Bebauung umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die südlich und westliche gelegenen Feldhecken gehen bei Umsetzung der Planung verloren, das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Feldgehölz und die dortigen Lebensräume bleiben weiter bestehen. Die dort lebenden Tiere können sich durch die Nutzung des Areals als Wohnmobilstellplatz gestört werden. Das künstlich angelegte Wasserbecken geht als Lebensraum verloren, der geplante Amphibientümpel bietet hierfür einen Ersatzlebensraum, in dem auch eine weitere Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu erwarten ist.

- Das Gebiet kann in Zukunft aufgrund der intern geplanten Ausgleichsfläche eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich durch die Planung erhöhen (Versickerungsbereich, Amphibientümpel, Streuobstwiese, artenreiche, extensiv genutzte Fettwiese, teilversiegelte Bereiche usw.). Insbesondere der westliche Teil des Plangebiets wird jedoch stark anthropogen durch die Nutzung als Wohnmobilstellplatz beeinflusst. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bietet die interne Ausgleichsfläche mit naturnah angelegtem Amphibientümpel und die umliegende Streuobstwiese einen potenziell geeigneten Lebensraum.
- Ein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes auszuschließen, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden. Die zu rodenden Gehölze sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02 des jeweiligen Jahres durchzuführen. Der künstlich angelegte Tümpel (Wasserbecken) wird vom einigen besonders geschützten Amphibienarten als Fortpflanzungsstätte genutzt. Um erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu vermeiden, wurden als Alternative vorgeschlagen, den Tümpel in der späteren verbindlichen Planung auf Ebene der Bauleitplanung zu integrieren oder in Form eines Ersatzgewässers mit gleicher Flächengröße zu ersetzen (vgl. artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 23.11.2021).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ersatz des Tümpels und der Gehölzgruppe) stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Als Eingrünung sind im nordwestlichen und südwestlichen Bereich insgesamt vier Bäume vorgesehen. Im Bereich der internen Ausgleichsfläche sind um den Amphibientümpel zur Verbesserung des Lebensraumangebots kleine Gebüschstrukturen und Hochstaudenflure geplant. Die umliegende Grünfläche ist als artenreiche, extensiv genutzte Fläche mit Streuobstbestand geplant. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,00 m verwendet werden dürfen und diese bedarfsgerecht gesteuert werden müssen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bis mittel bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Wohnmobilstellplatzes	Verlust von Lebensräumen, Verlust wertvoller Gehölze und Feuchtbiotope	– –
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, naturnahen Versickerungsbereiche und eines Amphibientümpel	Schaffung von Ersatzlebensräumen	++
betriebsbedingt		
Lärmemissionen (An- und Abreiseverkehr, Nutzung des Wohnmobilstellplatzes)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Bodenabtragungen und -aufschüttungen sowie damit verbundene Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs sind aufgrund des ebenen Geländes voraussichtlich nicht erforderlich. Die durch die geplanten Wohnmobilstellplätze und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um einen Wohnmobilstellplatz handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering.
- Das von der Planung betroffene Dauergrünland, in einer Größenordnung von 0,4 ha, ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz im nördlichen Bereich als Grenzfläche, südlich als Untergrenzfläche und anschließend als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Dies trifft allerdings auf 97 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet, da diese Fläche aktuell keiner landwirtschaftlichen

Nutzung unterliegt. Bei der im Vorfeld durchgeführten Standortprüfung wurden alle umweltrelevanten Faktoren in die Analyse miteinbezogen, der gewählte Standort erwies sich dabei als am besten geeignet.

- Aufgrund der überwiegend bereits stark anthropogen beeinträchtigten Böden, der früheren Nutzung als Gärtnerei und der Bodenauffüllungen, ist davon auszugehen, dass nur noch im östlichen Teil des Plangebiets ein wenig tragfähiger Untergrund aufgrund der Niedermoorböden vorkommt. In diesem Bereich findet keine (Teil-)Versiegelung durch den geplanten Wohnmobilstellplatz statt. Zudem kann es zu kleinräumigen unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes kommen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Bei möglichen randlichen Vorkommen der Kißlegger-Subformation kann es durch Quellungen und Austrocknungen zu Problemen bezüglich der Gründung kommen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Bauausführung die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.
- Vor dem Hintergrund der dokumentierten Restbelastungen der Altlast/altlastenverdächtige Fläche "Gärtnerei Bodnegger Str. 19/1" sind zukünftige, in den Untergrund eingreifende Baumaßnahmen unter Aufsicht eines geeigneten Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ein Fachbauleiter Altlasten ist dann verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenmaterial und dessen ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung sowie für die Einhaltung aller maßgeblichen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für die Stellplätze für Wohnmobile sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren.

Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Wohnmobilstellplätzen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	–
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Campingnutzung (Wohnmobilwäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des möglicherweise geringen Grundwasserflurabstandes nicht ausgeschlossen werden. Die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes führt trotz der großflächigen Teilversiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes und der Festgesetzten Teilversiegelung die Versickerungsleistung der Gesamtfläche

nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren 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 nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt durch die festgesetzten Versickerungsbereiche abgeleitet wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Wohnmobilstellplatzes	durch Flächenteilversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr und Freizeitnutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserzweckverbands Vogt-Waldburg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Zudem wird das Niederschlagswasser zu Versickerung und Ableitung in zwei Versickerungsmulden geleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

- Das bei Starkregen von den nordwestlich und nördlich liegenden Drumlins abfließende Wasser wird durch die Entwässerung der zwischen liegenden Bebauung aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen im Plangebiet kommt.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird bei Durchführung der Planung auf der bestehenden Grünfläche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des geplanten Wohnmobilstellplatzes und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Durch die Rodung der Feldhecken im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets verringert sich die Frischluftproduktion geringfügig. Da die südlich angrenzende Gehölzgruppe jedoch bestehen bleibt und im Plangebiet Pflanzung festgesetzt sind, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Rodung der Gehölze zu rechnen.
- Aufgrund des ebenen Geländes und der blockierenden Gehölzgruppe im südlichen Teil des Plangebiets werden keine relevanten Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Straße "Bodnegger Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase aufgrund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der Nutzung des Plangebiets als Wohnmobilstellplatzes führt potenziell zu einem erhöhten CO2-Ausstoß durch An- und Abfahrten der Wohnmobile. Insgesamt sind von der geplanten Bebauung Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) sind im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt worden (z.B. ausreichende Dimen-

sionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind bei Durchführung der Baumaßnahme vorzusehen.

- Auch im Plangebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Wohnmobilstellplatzes	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und Amphibientümpel	Verbesserung des Kleinklimas	++
betriebsbedingt		
An- und Abreisverkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen	–

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

- Baukörper werden im Zuge der Planung nicht errichtet. Das Ortsbild erfährt eine geringfügige Beeinträchtigung durch des geplanten Wohnmobilstellplatz, da eine charakteristische Grünfläche im zentralen Bereich von Waldburg verloren geht. Zudem kann es zu kleineren Einschränkungen der Blickbeziehungen zur ortsbildprägenden Burg geben.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine umfangreiche Begrünung des westlichen Geltungsbereichs hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss des geplanten Wohnmobilstellplatzes auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, bleibt die Gehölzgruppe südlich des Plangebiets erhalten. Pflanzlisten tragen dazu bei,

die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck sollen zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen werden. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche ermöglicht, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Wohnmobilstellplatzes	Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche	0
Entfernung der Gehölze	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Eingrünung des Plangebietes	Wiederherstellung des ursprünglichen ortstypischen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

– Die Grünfläche und die Feldhecken gehen verloren. Eine Naherholungsnutzung ist weiterhin nicht möglich. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch den geplanten Wohnmobilstellplatz eine Beeinträchtigung. Durch die Pflanzung neuer Bäume und die Festsetzung der internen Ausgleichsfläche mit Amphibientümpel und angrenzenden Gebüschen und Hochstaudenfluren sowie der Streuobstwiese können jedoch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf ein Minimum reduziert werden.

– Die Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH vom 28.02.2023 kommt zum Ergebnis, dass durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes Gewerbelärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung einwirken, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wer-

den lärmschutztechnische Bestimmungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese sehen vor, dass im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr eine Nachtruhe auf dem Wohnmobilstellplatz zu gelten hat und die Zu- und Abfahrt auf zum Wohnmobilstellplatz auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung des Wohnmobilstellplatzes	Schaffung eines Raumes zur Erholung	+
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
An- und Abreiseverkehr, Campingnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

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

– In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden,

bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

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

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der Grünfläche nicht zu erwarten. Sofern die optimale Ent-

sorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

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

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

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

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

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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine optimale Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Dies ist jedoch nicht vorgesehen, da für den Wohnmobilstellplatz keine Gebäude errichtet werden.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz

oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz- und Strauchpflanzungen, Versickerungsbereiche und Amphibientümpel (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Einschränkung zur Pflanzung nicht heimischer Sträucher auf maximal 5 % der Grundstücksfläche (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4

8.2.4.5

8.2.4.6 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (kursiv gedruckt).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	2.769	8	22.152
43.11	Brombeer-Gestrüpp	32	9	288
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	386	15	5.790
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	369	1	369
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	446	4	1.784
	Summe Bestand	4.002		30.383

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²/Anzahl	Biotopwert	Bilanzwert
13.20	Tümpel	177	26	4.602
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (extensiv, artenreich mit Streuobst + 4)	945	17	16.072
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (extensiv, artenreich)	417	13	5.421
35.42	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	72	19	1.368
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	336	14	4.704
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	78	21	1.638
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Ver- und Entsorgungsplatz)	50	1	50
60.21	Vollversiegelte Fläche (Straße)	174	1	174
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	1.752	2	3.504
45.30b	Einzelbäume, Stammumfang 65 cm	1	6	390
	Summe Planung	4.002		37.923

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37.923
Summe Bestand	30.383
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsüberschuss)	7.540

8.2.4.7 Daraus ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 7.540 Ökopunkten.

8.2.4.8 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird nur bedingt auf die drei zuerst genannten Funk-

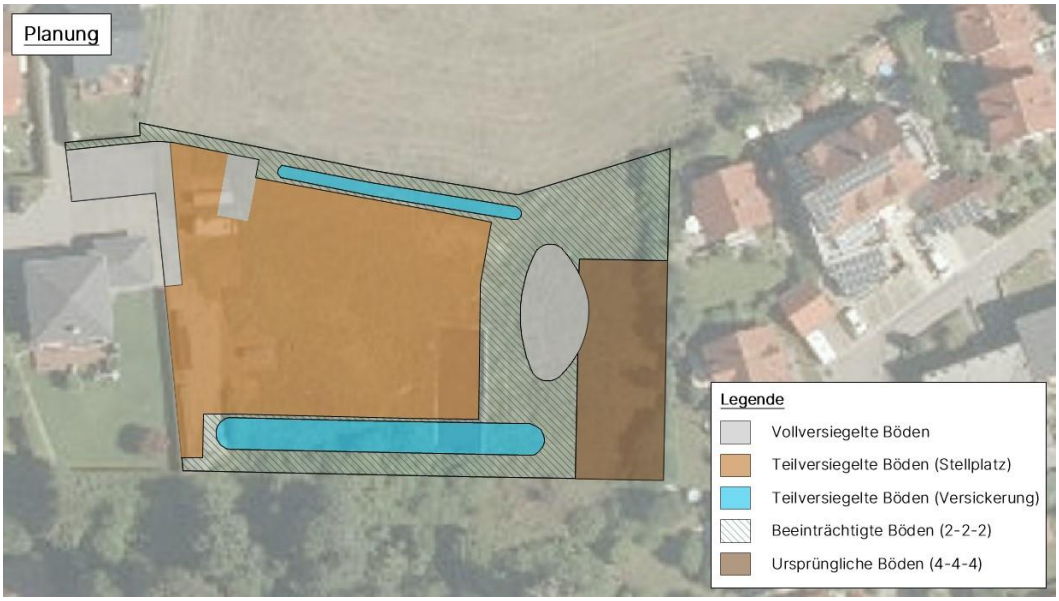
tionen angewandt. Ein kleiner Teil des Plangebiet ist bereits teil- oder vollversiegelt, insbesondere im Bereich der bestehenden Einfahrt, der Lagerfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs und im Bereich des Wasserbeckens. Die laut Bodenschätzung vorkommenden hochwertigen Böden (Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" mit der Bewertungsklasse 4) kommen im Plangebiet nur noch im östlichen Teil vor. Der überwiegende Teil der Böden im Plangebiet sind aufgrund einer früheren Bebauung durch eine Gärtnerei und durch die Entfernung von Altlasten in Folge dieser bereits stark anthropogen beeinträchtigt. Aufgrund dieser Beeinträchtigung und der im Zuge der Aushubbeseitigung durchgeführten Auffüllungen werden die Böden im Großteil des Plangebiets in den drei oben erstgenannten Bodenfunktionen mit der Bewertungsklasse 2 (mittel) bewertet. Der östliche Teil ist von diesen früheren Beeinträchtigungen unberührt und wird daher in der Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" mit der Bewertungsklasse 4 bewertet. Da es sich bei Böden mit der Bewertungsklasse 4 um Böden mit extremen Standorteigenschaften handelt, werden diese auch in der Gesamtbewertung dieses Teilbereichs mit der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft. Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.9 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 4, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.10 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Versickerungsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Versickerungsbereichen, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist (siehe hierzu "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.2.4 sowie Baugrundgutachten), eine Bewertung von 1-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

8.2.4.11

8.2.4.12



Bestand (Boden)	**Fläche in m²**	**Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte bezogen auf die Fläche**
Vollversiegelte Fläche (Straße und Wasserbecken)	369	0-0-0 (0)	0	0
Teilversiegelte Fläche (wassergebunden)	609	1-0-0 (0,33)	1,33	812
Unversiegelte Flächen	485	4-4-4 (4)	16	7.760

Unversiegelte Flächen (Aufschüttungen)	2.539	2-2-2 (2)	8	20.312
Summe	**4.002**			**28.884**

Planung (Boden)	**Fläche in m²**	**Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)**	**Ökopunkte pro m²**	**Ökopunkte bezogen auf die Fläche**
Versiegelte Fläche (Ver- und Entsorgung, Straße)	401	0-0-0 (0)	0	0
Teilversiegelte Fläche (Versickerung)	330	1-1-1 (1)	4	1.320
Teilversiegelte Fläche (Stellplatz)	1.752	0-0-1 (0,33)	1,33	2.336
Unversiegelte Flächen (östlicher Bereich)	472	4-4-4 (4)	16	7.552
unversiegelte Flächen (Aufschüttungen, ehemalige Gärtnerei)	1.047	2-2-2 (2)	8	8.376
Summe	**4.002**			**19.584**

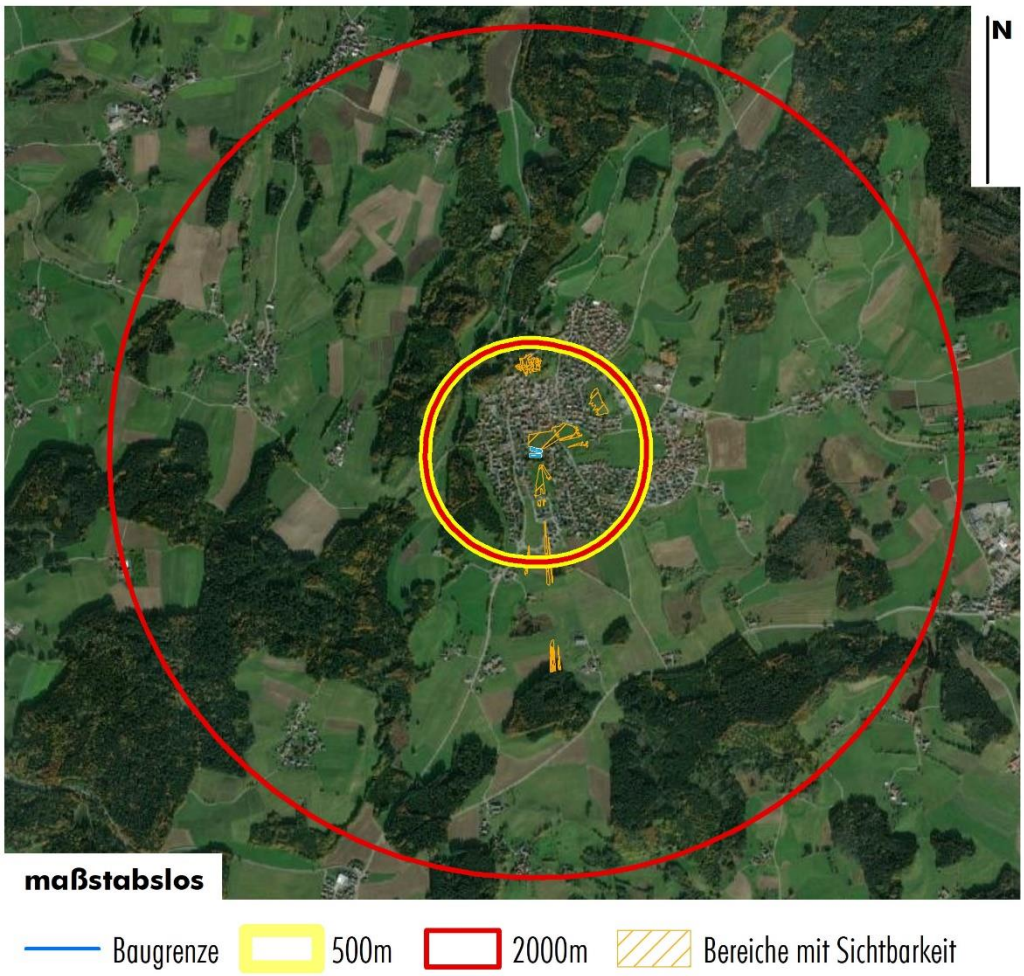
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19.584
Summe Bestand	28.884
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-9.300

8.2.4.13 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 9.300 Ökopunkten.

8.2.4.14 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

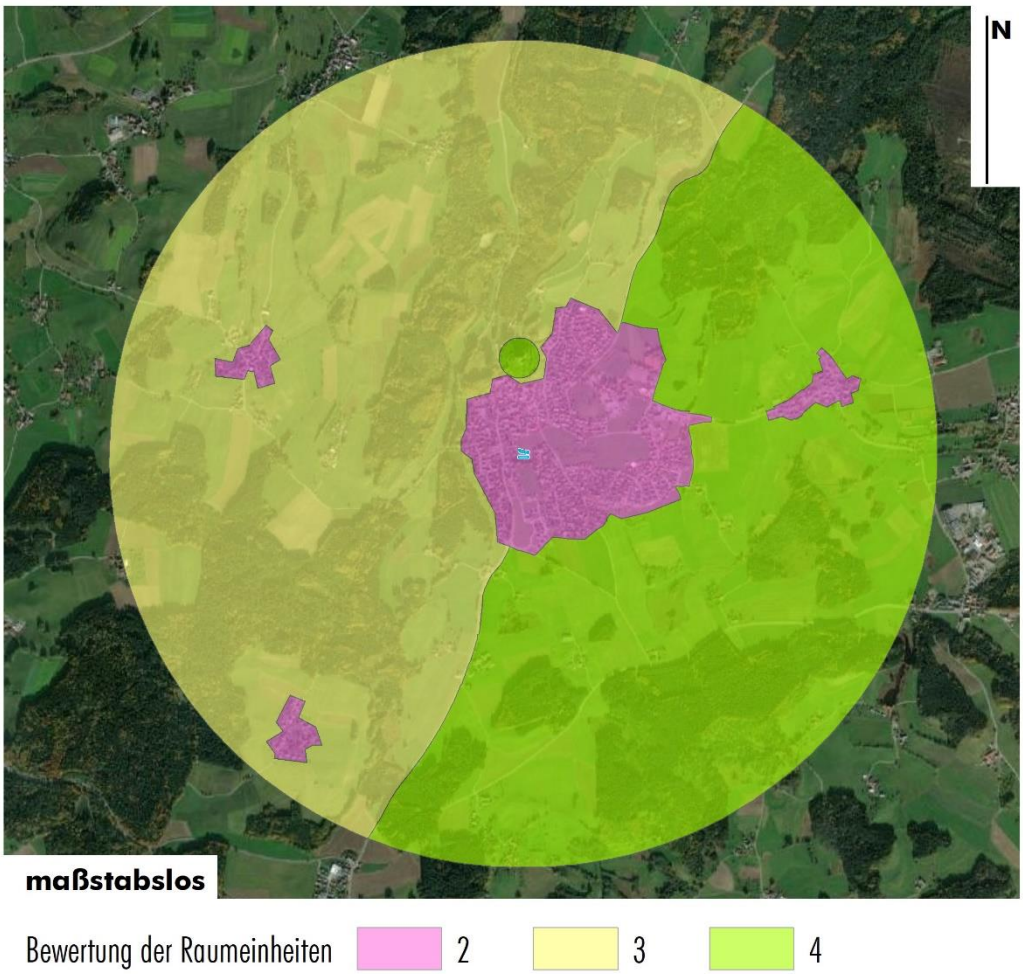
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Sondergebiete).
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen II* mit einem Radius von 500-2.000 m um das Vorhaben zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

8.2.4.15



8.2.4.16 – Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die Raumeinheiten "zwei" umfasst das Zentrum des Kreissegments sowie einzelne Siedlungsgebiete. Hierbei handelt es sich um den Hauptort Waldburg sowie die Teilorte Sieberatsreute westlich, Egg südwestlich und Ebensbach östlich von Waldburg. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung die Geländeformen noch geringfügig erkennen lässt. Der westliche Teil des Untersuchungsraumes wird der landschaftsästhetischen Bedeutung "3" zugeordnet, da es sich um dörfliche bis ländliche Bereiche handelt, in denen zahlreiche Rad- und Wanderwege vorhanden sind und die Nutzung die Landschaftsformen eher verstärkt als verdeckt. Der verbleibende östliche sowie ein kleiner nördlicher Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da der östliche Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt (Nr. 4.36.072)" und nördlich des Plangebiets das Schloss Waldburg mit besonderer Relevanz für das Landschaftsbild liegt.

8.2.4.17



8.2.4.18
- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da innerhalb des Plangebiets lediglich ein Wohnmobilstellplatz errichtet wird mit gestalterischen Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild und sich die überplante Fläche in innerörtlicher Lage mit angrenzender Bebauung befindet, wird von einem Eingriff sehr geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,2.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II* bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

8.2.4.19

$$\left(\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 1}} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum [m}^2\text{]} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}}_{\text{Raumeinheit 2}}\right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

8.2.4.20 Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 2		**Raumeinheit 3**		**Raumeinheit 4**		**Erheblichkeitsfaktor**	**Wahrnehmungskoeffizient**	**Kompensationsflächenfaktor**	**Komp.-umfang**
Fläche [m²]	**Bedeutung**	**Fläche [m²]**	**Bedeutung**	**Fläche [m²]**	**Bedeutung**				
28.128	2	34	3	5.579	4	0,2	0,2	0,1	315

Wirkzone II*

Raumeinheit 4		**Erheblichkeitsfaktor**	**Wahrnehmungskoeffizient**	**Kompensationsflächenfaktor**	**Komp.-umfang**
Fläche [m²]	**Bedeutung**				
4.842	4	0,2	0,1	0,1	39

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II*	**354**

8.2.4.21 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	**Ökopunkte**
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	7.540
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 9.300
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 354
Differenz Ausgleichsbedarf	-2.114

8.2.4.22 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht vollständig abgedeckt. Der verbleibende Bedarf an 2.114 Ökopunkten wird über einen Zukauf erfolgen. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Der Standort des Plangebiets zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen. Die Fläche ist bereits im Besitz des Vorhabenträgers und grenzt an dessen Wohngebäude an. Aus diesem Grund eignet sich der Standort besonders für das geplante Vorhaben.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Waldburg in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein "Sondergebiet (SO)" und eine "Private Grünfläche" südlich des Ortskerns von Waldburg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 0,4 ha.

8.3.3.2 Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage. Es handelt sich dabei um eine wenig landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit einem künstlich angelegten Tümpel (Wasserbecken) und einer Gehölzgruppe im südlichen und östlichen Teil. Östlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Westlich wird das Plangebiet durch die "Bodnegger-Straße" erschlossen. Im Norden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Mähwiese an. Südlich reicht eine Gehölzgruppe in das Plangebiet hin, der Großteil dieses Gehölzes liegt jedoch auf der angrenzenden Fläche. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Grünland, Tümpel, Feldhecken und Niedermoorböden).

8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung des Grünlands, des Tümpels und der Feldhecken. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen reduziert werden (z.B. Festsetzungen von Baumpflanzungen im Plangebiet, Anlage einer Streuobstwiese, Festsetzungen zur Verlegung des Tümpels, überwiegende Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze).

8.3.3.5 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 2.114 Ökopunkten wird über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. Der Kauf der Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt.

8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Waldburg)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Waldburg
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2021)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Februar 2021 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zu Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und zu allgemeinen Hin-

weisen), des Regierungspräsidium Tübingen (zum schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft und Wasserschutzgebiet "Arnegger", zu Moorböden, Bewertung der Bodenfunktionen, Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung und Naturschutz), des Regierungspräsidiums Stuttgart (zu Bau- und Kunstdenkmalpflege und zur archäologischen Denkmalpflege), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (keine Bedenken) sowie des Landratsamtes Ravensburg mit den Themenfeldern Gewerbeaufsicht (zu lärmtechnischen Untersuchungen und Schutzbedürftigkeit der Angrenzer), Naturschutz (zum Artenschutz und zu Biotopverbund), Bodenschutz (zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzgl. Schutzgut Boden, zur Gärtnerei, zum Vorkommen von Moorböden, zur Entwässerung, zur Bodenschätzung, zu Bodenfunktionen, zum Bodeneingriff, zum Erdwall, zu Bodenschutzkonzept, zur bodenkundliche Baubegleitung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zu allgemeinen Hinweisen), Altlasten (zur vorhandenen Altlast "Gärtnerei Bodnegger Str. 19/1" Flst.-Nr. 4178, zur Gärtnerei, zu Restbelastungen im Bereich des Wasserbeckens, Altlastbewertung, zukünftige Baumaßnahmen, Bericht der Aushubüberwachung), Grundwasser (zum Wasserschutzgebiet "Arnegger", zum Grundwasserschutz und zu allgemeinen Hinweisen) sowie Gewerbeabwasser (zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Einleitung in oberirdische Gewässer, zur ausreichenden Bemessung der Abwasserleitung und zu allgemeinen Hinweisen)

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 23.11.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebiets und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 28.02.2023 (zu den erwartenden Lärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung, der aktiven Lärmschutzmaßnahme innerhalb des Plangebiets und den lärmschutztechnischen Bestimmungen)
- Bericht zur Aushubüberwachung in der Bodnegger Str. 19/1 der PBU Umweltengineering und Analytik GmbH in Waldburg in der Fassung vom 05.10.1999 (zur gutachterlichen Begleitung der Aushubmaßnahmen von alten Heizöltanks bzw. Ölschächten)

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der Flächen nicht erkennbar.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.2.3 Das touristische Angebot in der Gemeinde Waldburg wird durch die Errichtung der geplanten Wohnmobilstellplätze aufgewertet.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,41 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Versorgungsnetz

9.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Versorgungsnetz der Netze BW, Biberach

9.2.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

Blick von Westen auf das Plangebiet. Im Hintergrund ist die angrenzende Bestandsbebauung erkennbar.

Blick von Süden auf das Plangebiet.

Blick in Richtung Norden. Im Vordergrund ist das vorhandene Becken/die Altlastenfläche erkennbar.

11 Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom ..... .

Waldburg, den .....

.....
(Herr Röger, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waldburg, den .....

.....
(Herr Röger, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldburg, den ....

(Herr Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 09.05.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	F. Steinhauser

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.