

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 09.08.2022 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
06.03.2023

## **1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 09.08.2022 bis zum 18.11.2022 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landratsamt Ravensburg, Altlasten (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH (Vodafone GmbH), Zentrale Planung, Kassel (keine Stellungnahme)
- Telefónica O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, München (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen (keine Stellungnahme)
- Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Grünkraut (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 – Forstdirektion (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeabwasser, Abfall u. Immissionsschutz (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- NetCom BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Abwasserzweckverband Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

<p>1.3.1</p>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2022:</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das LGRB mit der weiterhin gültigen Stellungnahme vom 18.02.2021 (Az. 2511 // 21-01200) Hinweise und Anregungen zum o. g. Planvorhaben vorgebracht. Ergänzend ist zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben Folgendes vorzubringen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeinen Angaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><b>Boden</b></p> <p>Auf die bodenkundlichen Anmerkungen und Anregungen in der Stellungnahme Az. 2511 // 21-01200 vom 18.02.2021 wird hingewiesen.</p> <p>Ergänzend folgende Hinweise:</p> <p>Neben der BK50-Kartiereinheit U155 (Niedermoor, Gley-Niedermoor und Hochmoor aus Torf) weisen auch die Bodenschätzungsdaten nach ALK und ALB auf das Vorkommen von Moorböden im nördlichen Bereich des Plangebietes hin.</p> <p>Daher wird eine bodenkundliche Kartierung zur präzisen Beschreibung sowie Bodenfunktionsbewertung auf der Planfläche empfohlen, auf der sich ehemals eine Gärtnerei befand.</p> <p>Sollte eine entsprechende Kartierung bestätigen, dass die vorkommenden Böden noch schützenswert sind, wird dringend von einem geplanten teilweisen Bodenaustausch (wie in der textlichen Begründung, S. 16, zur 12. Änderung des FNP beschrieben) abgeraten. Ein</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 18.02.2021 (Az. 2511 // 21-01200) wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der, laut Bodenschätzung vorkommenden Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin. Von einer tiefergehenden Untersuchung wird daher abgesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>rechnerischer Ausgleich von Niedermoorböden ist aufgrund ihrer Bedeutung als klimarelevante CO<sub>2</sub>-Speicher sowie ihrer Archivfunktion nicht zielführend.</p>	
<p>Grundwasser</p> <p>Auf die Stellungnahme Az, 2511 // 21-01200 vom 18.02.2021 und die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Arnegger, WSG-Zone HIB, wird hingewiesen.</p> <p>In der Zusammenfassung der Stellungnahmen wird bereits auf die Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.01.2022 und der Hinweis zur Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Arnegger, WSG-Zone IIIB, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich, da die Änderung den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet nicht widerspricht.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 18.02.2021:</i></p> <p><i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p><i>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i></p> <p><i>Keine</i></p> <p><i>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i></p> <p><i>Keine</i></p> <p><i>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i></p> <p><i>Geotechnik</i></p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Geotechnik, mineralischen Rohstoffen, Bergbau, Geotopschutz und die allgemeinen Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Der empfohlene Hinweis wird in den Textteil des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme zu Boden wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der, laut Bodenschätzung vorkommenden Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin. Von einer tiefergehenden Untersuchung wird daher abgesehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

*Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

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

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

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Set- zungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Nie- dermoors ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Er- schwernissen 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 wei- teren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum ge- nauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grund- wasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezo- gene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro emp- fohlen.*

*Boden*

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

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

#### *Mineralische Rohstoffe*

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

#### *Grundwasser*

*Auf die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Arnegger, WSG-Zone IIIB wird hingewiesen.*

#### *Bergbau*

*Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.*

#### *Geotopschutz*

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

#### *Allgemeine Hinweise*

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

*Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [Gemeindeverwaltungsverband Gullen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz"  
• Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 09.08.2022 • Seite 5 von 25 Seiten](http://lgrb-</a></i></p></div><div data-bbox=)*

		<i>bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i>	
1.3.2	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b> Stellungnahme vom 14.11.2022:	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>II. Belange des Straßenbaus</p> <p>Das Vorhaben liegt in der Mitgliedsgemeinde Waldburg des GVV Gullen im Einzugsbereich der Landesstraße L 326 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.</p> <p>Das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die seitens des Gemeindeverwaltungsverbands angestrebte o.g. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Allerdings wird die vorgesehene verkehrliche Erschließung des Vorhabens über die bestehende Anbindung Bodneggerstraße 21 ff. an die Landesstraße als nicht ausreichend leistungsfähig befunden. Vielmehr scheint die Sicherheit des Verkehrs der Landesstraße hierdurch gefährdet, weshalb seitens des Regierungspräsidiums Tübingen - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - gefordert wird, die verkehrliche Erschließung des Gebiets rückwärtig vorzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird begrüßt, dass das Regierungspräsidium -Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen- keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Flächennutzungsplanänderung vorbringt.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung wurde nochmals in einem Besprechungstermin mit dem Landratsamt Ravensburg, Straßenamt und dem Polizeipräsidium Ravensburg intensiv besprochen. Letztlich wurde ein entsprechender Lösungsvorschlag vereinbart, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 326 sicherzustellen. Geplant ist auf Vollzugsebene die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtsbereich entlang der "Bodnegger Straße" durch eine Sperrfläche mit damit verbundenem Park-/Halteverbot, um dem ausfahrenden Verkehrsteilnehmer die bestmögliche Ausfahrt-Sicht in Fahrtrichtung Ortsmitte zu gewährleisten. Ziel dieser "optimierten" Ausfahrt-Sichtfläche nach "rechts/Ortsmitte" ist ein erheblicher (Aufmerksamkeits-) Vorteil zugunsten der Verkehrssicherheit für die von links anfahrenen Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Radfahrer, Kinder) und somit, unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorsicht und Rücksichtnahme, möglichst gefahrlos über den Gehwegbereich in die Fahrbahn der Landesstraße einfahren zu können. Auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nur festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung grundsätzlich verkehrssicher möglich ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium</b>	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie zu Archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><b>Stuttgart, Esslingen a. Neckar</b></p> <p>Stellungnahme vom 17.10.2022:</p>	<p>Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Der empfohlene Hinweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</b></p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2022:</p>	<p>Allgemeine Einschätzung</p> <p>Es bestehen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die allgemeine Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden wird im Folgenden eingegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		A. Bauleitplanung	Abwägung/Beschluss:

<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche fehlt:</p> <p>Die allgemeine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche "Wohnmobilstellplätze" ist zu ergänzen bzw. ist ein Sondergebiet "SO Wohnmobilstellplätze" darzustellen. Die Darstellung "inhaltsleerer" Sonderbauflächen enthält keine Aussage über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Ihr kann nicht entnommen werden, was die Gemeinde positiv planen will. Die Darstellung würde auch keine hinreichende Grundlage für das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedeuten.</p> <p>Hinzu kommt, dass der Planung nicht entnommen werden kann, ob ein Sondergebiet für die Erholung nach § 10 BauNVO oder ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO entwickelt werden soll. Im Umweltbericht Nr. 4.1.1.3 wird ausgeführt, dass eine Erholungsmöglichkeit geschaffen werden soll. Auch der allgemeinen Begründung sollten die Ziele der Planung entnommen werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme zur Darstellung der Sonderbaufläche wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz. Im Flächennutzungsplan soll daher in diesem Bereich ein Sondergebiet "SO Wohnmobilstellplätze" dargestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme zur Erholungseignung der Sonderbaufläche wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO handelt, dient das Gebiet nicht der Erholung. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p>
<p>2 Bedenken und Anregungen</p> <p>Nr. 3.2.4 "Es wurden keine weiteren Standorte im GVV Gullen geprüft."</p> <p>Wir gehen davon aus, dass diese Aussage für die Betrachtung von Standortalternativen im Flächennutzungsplanverfahren nicht ausreichend ist. D.h. es sollten weitere Ausführungen erfolgen, weshalb dieser Standort vom GVV ausgewählt wurde, usw.</p> <p>Durch die Planung entfallen künftig Wohnbauflächen und Grünflächen. Die Abwägung hierzu ist in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Standortwahl wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren, um das Entwicklungsgebot zu erfüllen und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz zu ermöglichen. Anlass für die Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers für den Planbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde befürwortet dieses Anliegen, da dies zur Stärkung des touristischen Standortes beiträgt.</p>

			<p>Der Standort ist, neben der Verfügbarkeit, aus verschiedenen Gründen besonders geeignet. Zwar sind im Flächennutzungsplan bisher Wohnbauflächen in Planung und Grünflächen dargestellt. Tatsächlich wurde der Bereich jedoch früher als Gärtnerei benutzt und wurde aufgrund der bestehenden Altlasten über die Jahre nur wenig landwirtschaftlich genutzt. Diese Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen entspricht dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt dem Flächenrecycling bei.</p> <p>Es ist kein Standort ersichtlich, welcher unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
1.3.5	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht</b></p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2022:</p>	<p>C. Straßenrecht</p> <p>Die Zuständigkeit für die straßenrechtliche Beurteilung für den Bereich der Landesstraße 326, (Ortsdurchfahrt Waldburg) liegt beim Regierungspräsidium Tübingen, REFERAT 42.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen für die straßenrechtliche Beurteilung im Bereich der Landesstraße 326 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.6	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 15.11.2022:</p>	<p>D. Naturschutz</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Umweltbericht/Artenschutz, § 5 (2) BauGB; § 44 BNatSchG</p> <p>Wie in der Begründung zum FNP dargelegt, sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Kurzberichts entsprechend im "VBP Wohnmobilstellplatz" zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu den erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Kurzberichts auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.7

**Landratsamt  
Ravensburg,  
Bodenschutz**

Stellungnahme vom  
15.11.2022:

E. Bodenschutz

Hinweise

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

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

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

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

Das SG Bodenschutz hat keine Bedenken gegen diese Änderung des Flächennutzungsplans

Abwägung/Beschluss:

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

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

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

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

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

	<p>Die Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 22.02.2021 (Stellungnahme vom 17.02.2021 nicht gefunden):</i></p> <p><i>E. Bodenschutz</i></p> <p><i>1. Bedenken und Anregungen</i></p> <p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen und in die Abwägung mit einzustellen. § 1 a (2 u. 3) BauGB, §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.</i></p> <p><i>Um die im BBodSchG und BauGB geforderte nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sicherzustellen, sollen bereits im Bebauungsplanverfahren die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt werden. Die Belange des Bodenschutzes sollen im BP-Verfahren ermittelt, bewertet und sachgerecht abgewogen werden und ihren Niederschlag in Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan finden.</i></p> <p><i>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Boden sind zu beschreiben und zu berücksichtigen, inklusive der geplanten Überwachungsmaßnahmen dazu, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Auswirkungen auf die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, der Landschaft und der biologischen Vielfalt werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, die Belange des Bodenschutzes im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln, bewerten und sachgerecht abzuwägen und in Festsetzungen, Hinweisen und Begründungen niederzuschlagen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes mit Vegetationsaufnahme wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Des Weiteren wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept entwickelt.</p> <p>Die genannten Hinweise werden in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz" mit aufgenommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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

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

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

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

Es wäre abzuklären, ob

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

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

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

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

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

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

Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:

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

## 2. Hinweise

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

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

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

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

- Die Vorgaben der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sollten bei der Bauausführung beachtet werden.

- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (siehe Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen", <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>).  
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende

*Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.*

*- Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.*

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

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

*- Überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften möglichst sinnvoll und hochwertig zu verwerten. Für eine Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen ist die Geeignetheit voraussichtlich vorher zu prüfen.*

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

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

<p>1.3.8</p>	<p><b>Landesnaturausschutz- verband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart</b></p> <p>Stellungnahme vom 14.11.2022:</p>	<p>Der LNV nimmt zur betreffenden Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Aus Sicht des BUND ist das Plangebiet ungeeignet für das Planvorhaben "Wohnmobilstellplatz".</p> <p>Begründung:</p> <p>1) Das Plangebiet beinhaltet ein 160qm großes Gewässer, welches als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte einiger besonders geschützter Amphibienarten (Bergmolch, Erdkröte, Teichfrosch, Teichmolch) dient.</p> <p>Diese Population erleidet durch die Realisierung des Planvorhabens erhebliche Beeinträchtigungen. Der Aufenthalt der Amphibien, sowie deren Wanderbewegungen werden durch den zunehmenden Verkehr (An- und Abfahrtsverkehr) zusätzlich gefährdet. Eine Umzäunung und Integration des Gewässers in den Wohnmobilstellplatz erachten wir zum Schutz der dort lebenden Tiere als nicht zielführend.</p> <p>Sollte der Stellplatz dennoch realisiert werden, ist das Habitat zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zusätzlich zu puffern, oder dessen Funktion im Rahmen eines adäquaten Ersatzhabitats zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem im Plangebiet befindlichen Gewässer handelt es sich um ein künstlich geschaffenes Habitat (altes Betonbecken).</p> <p>Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Arten festgestellt werden, die nach §44 BNatSchG betrachtet werden. Da es sich bei dem Gewässer jedoch um eine Fortpflanzungsstätte einiger besonders geschützter Amphibienarten handelt, sollen für die lokale Population erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden werden. Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtliches Konzept mit Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erstellt.</p>
		<p>2) Ferner stellen die am südlichen Rand des Planvorhabens vorhandenen Gehölzstrukturen Brutstätten gehölzbrütender geschützter Vogelarten, wie z.B. das Rotkehlchen dar. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen an- und abfahrender Wohnmobile, Besucher usw., verändert sich das Gebiet erheblich, so dass auch "siedlungstypische und störungstolerante" Arten in ihrem Habitat dauerhaft empfindlich gestört werden.</p> <p>Daher sind die bestehenden Gehölzflächen vollumfänglich zu erhalten oder gar zusätzlich aufzuwerten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die genannten Arten werden nach §44 BNatSchG nicht betrachtet. Um ein Tötungsrisiko auszuschließen, müssen notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.</p> <p>Allgemein bleiben im Rahmen der Planung der Großteil der Gehölze erhalten. Zudem befindet sich das Eingriffsgebiet inmitten eines Siedlungsbereichs mit einer häufig befahrenen Straße im</p>

	Umfeld. Eine signifikant erhebliche Veränderung wird durch das Vorhaben nicht gesehen.
<p>3) Durch die Realisierung des Planvorhabens sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden" zu erwarten. Gem. § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen grds. auf das notwendige Maß zu beschränken.</p> <p>Wohnmobilstellplätze sollen daher nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Wiese, Rasengitter, Kies) zugelassen werden, d.h. eine gute Oberflächenversickerung und - Entwässerung besitzen. Der vorliegende (Moor)Boden ist allerdings wenig tragfähig und auch verdichtungsempfindlich. Um geeignete Bedingungen für den Wohnmobilstellplatz zu schaffen, müsste dieser daher abgetragen werden. Sodann müssten Entwässerungsmaßnahmen und Überschüttungen mit versickerungsfähigen Tragschichten für die Stellplätze durchgeführt werden, was einen erheblichen Eingriff in den Boden auf der gesamten Fläche darstellt.</p> <p>Zudem sollten angesichts des Klimawandels angestrebt werden, alle Potenziale der CO<sub>2</sub>-Speicherung, wie auch Moorböden, zu erhalten und zu nutzen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Bodenversiegelungen, zu wasserdurchlässigen Belägen und zur CO<sub>2</sub>-Speicherung von Moorböden wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine detaillierte Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes hinsichtlich der möglichen Vorkommen von Moorböden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Hier wird eine entsprechende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Aufgrund der früheren Nutzung des Änderungsbereichs als Gärtnerei und der Abbruch- und Aushubarbeiten im Jahr 1999 kann davon ausgegangen werden, dass die ehemals im betroffenen Altlastenbereich vorkommende Moorböden nicht mehr in ihrem ursprünglichen Zustand vorhanden sind und die vorkommenden Böden stark beeinträchtigt sind. Auf einen vollständigen Bodenaustausch bzw. Bodeneingriff weisen zudem Fotos und Luftbilder aus der Zeit mit den vorhandenen Gewächshäusern hin.</p> <p>Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Insgesamt werden durch das Planvorhaben die Lebensräume der dort vorhandenen Tierarten sowie die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet stark beeinträchtigt, so dass andere innerörtlichen oder am Ortsrand gelegenen Standortmöglichkeiten erneut überprüft werden sollten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Eignung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wird vergleichsweise als nicht besonders hochwertig eingestuft. Die Grünflächen stellen artenarmes Grünland dar. Die Gehölze weisen ebenfalls keine besonders relevanten Strukturen auf, die streng geschützten Arten als Quartier dienen können. Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um einen kleinflächigen Eingriff. Das Amphibiengewässer wird im räumlichen Zusammenhang durch Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p>

			Die Gehölze bleiben vorrangig erhalten. Zudem befindet sich der Standort innerhalb eines Siedlungsgebietes angrenzend zu einer häufig frequentierten Straße. Eine erhebliche Veränderung des Ist-Zustandes wird nicht gesehen. Eine Überprüfung alternativer Standortmöglichkeiten wird abgelehnt.
1.3.9	<b>TWS-Netz GmbH, Ravensburg</b> Stellungnahme vom 10.11.2022:	Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage (Die TWS Netz GmbH stimmt der geplanten Bebauung zu.  In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Gasversorgungsleitungen der TWS-Netz GmbH. Bitte beachten Sie dies bei Ihren Planungen.  Des Weiteren bitten wir Sie uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.)	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahmen zu den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Gasversorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.  Es erfolgt keine Planänderung.

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.10.2022 bis 21.11.2022 mit der Entwurfsfassung vom 09.08.2022 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme vom xx.xx.xxxx:	Sicherlich ist es begrüßenswert, wenn Waldburg seinen Besuchern mit Wohnmobilen einen entsprechenden Stellplatz bieten kann.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme zur Zufahrt wird zur Kenntnis genommen.
-------	--	--	--

<p>Gegen die jetztig geplante Stelle, geografisch ziemlich in der Mitte des Ortes gelegen, gibt es sehr große Bedenken:</p> <p>1. Private Zufahrtsstraße</p> <p>Der Zugang zum Stellplatz erfolgt über eine private Straße, die einen „Begegnungsverkehr“ auf der kompletten Länge aufgrund der mangelnden Breite vollkommen ausschließt - es <i>passen keine zwei Kraftfahrzeuge nebeneinander!</i> Bei der Grundstücksausfahrt ist die Sicht nach links und rechts auf den Gehweg derart eingeschränkt, dass z.B. Kinder auf ihren Fahrrädern gar nicht oder aber ganz spät erkannt werden (sogar ein Jogger ist schon mal über eine Motorhaube geflogen). Wenn Fahrzeuge In der Parkbucht stehen, ist die generelle Sicht nach rechts stark eingeschränkt, dass der nahe Verkehr nicht gesehen wird! Bei der Einfahrt von der "Bodnegger Straße" ist erst Im allerletzten Moment ersichtlich, ob sich bereits ein Fahrzeug auf der Privatstraße befindet. Der Abbiegevorgang muss abgebrochen werden, auch ein Rückwärtsfahren bzw. rangieren auf der "Bodnegger Straße" wird erforderlich werden, was auch bereits in der Vergangenheit des Öfteren schon zu „Beinaheunfällen“ geführt hat.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung wurde nochmals in einem Besprechungstermin mit dem Landratsamt Ravensburg, Straßenamt und dem Polizeipräsidium Ravensburg intensiv besprochen. Letztlich wurde ein entsprechender Lösungsvorschlag vereinbart, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 326 sicherzustellen. Geplant ist auf Vollzugsebene die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtsbereich entlang der "Bodnegger Straße" durch eine Sperrfläche mit damit verbundenem Park-/Halteverbot, um dem ausfahrenden Verkehrsteilnehmer die bestmögliche Ausfahrt-Sicht in Fahrtrichtung Ortsmitte zu gewährleisten. Ziel dieser "optimierten" Ausfahrt-Sichtfläche nach "rechts/Ortsmitte" ist ein erheblicher (Aufmerksamkeits-) Vorteil zugunsten der Verkehrssicherheit für die von links anfahrenen Verkehrsteilnehmer (Gehweg, Radfahrer, Kinder) und somit, unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorsicht und Rücksichtnahme, möglichst gefahrlos über den Gehwegbereich in die Fahrbahn der Landesstraße einfahren zu können</p> <p>Auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch nur festzuhalten, dass die verkehrliche Erschließung grundsätzlich verkehrssicher möglich ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Da eine optimale Auslastung der Stellplätze prognostiziert ist, und jedes Wohnmobil mit mindestens zwei Personen besetzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Gäste Fahrräder dabei hat. Das bedeutet gleichzeitig, dass nun täglich bis zu ca. 30 bis 40 Radfahrer die gefährliche Ein- und Ausfahrt zur "Bodnegger Straße" benutzen müssen!</p> <p>Der gesetzlich vorgeschriebene seitliche Mindestabstand zu Radfahrern kann auf der gesamten Länge der privaten Zufahrtstraße nicht eingehalten werden! Auch kann zu allen Personen, die zu Fuß unterwegs sind, kein</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Verkehrszunahme wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Die verkehrliche Erschließung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Verkehrsrechtliche Maßnahmen können auf Vollzugsebene umgesetzt werden.</p> <p>Festzuhalten ist jedoch, dass zwar mit einer Verkehrszunahme zu rechnen ist, jedoch im verträglichen Maße.</p>

<p>ausreichender Sicherheitsabstand auf der gesamten Höhe des Gebäudes mit der Hausnummer 21 eingehalten werden. Es wird zwangsläufig zu vielen kritischen Begegnungen kommen, die nicht Immer glimpflich ablaufen werden.</p> <p>Das den Anwohnern der Gebäude 21/1 bis 21/6 im Grundbuch rechtlich zugesicherte uneingeschränkte Wegerecht (Geh- und Fahrrecht) ist durch diesen zusätzlichen Verkehr nicht mehr gewährleistet!</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Ausübung des Geh- und Fahrrechts werden zur Kenntnis genommen können jedoch nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Umwelt und Lärm</p> <p>Erfahrungsgemäß lassen unter anderem natürlich auch Wohnmobilfahrer, während dem Warten bzw. dem Einchecken die Motoren laufen, da ja die Klimaanlage weiterhin ihren Dienst leisten muss. Selbiges gilt auch für die kältere Jahreszeit, wenn die Zusatzheizungen oder sonstige Heizgeräte laufen. Es gibt leider nicht nur umweltfreundliche Wohnmobile, sondern auch viele die bereits in die Jahre gekommen sind und dementsprechend ordentlich Schadstoffe In die Luft jagen! Lärm und Abgase entstehen zusätzlich, bis die Wohnmobile letztendlich an die richtige Stelle rangiert wurden. Umweltverschmutzung und zusätzlicher Feinstaub Ist garantiert!</p> <p>Und das im „Erholungsort Waldburg“ - nahezu im geografischen Zentrum - und mitten in Wohngebieten - mit einer gefährlichen Zu- und Abfahrt die keinerlei Sicherheitsabstände zu Fußgängern und noch weniger gegenüber Radfahrern zulässt!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Umwelt und Lärm wird zur Kenntnis genommen. Gemäß §1 Abs.1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Mit der Bauleitplanung leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Verhalten einzelner Menschen kann durch die Bauleitplanung nicht gesteuert werden.</p> <p>Allerdings ist festzuhalten, dass sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange des Naturschutzes erfolgt. Vorliegend sind die zu erwartenden Schadstoffemissionen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt und geprüft worden. Unter Ziffer 4.2.3.10 des Textteiles der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" wird festgehalten, dass in der Gesamtschau keine erheblichen Belästigungen durch die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. auf die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten ist.</p>

			Es erfolgt keine Planänderung.
2.2.2	<p><b>Bürger 2</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.11.2022:</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3, Absatz 2 Baugesetzbuch) senden wir Ihnen als direkt betroffene Anwohner*innen unsere Stellungnahme mit der Bitte um Beachtung und Beantwortung zu:</p> <p>- Hohes Sicherheitsrisiko / Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer insb. Kinder: Die Zu- und Abfahrt des geplanten neuen Wohnmobilstellplatz soll über eine sehr schmale - nicht gut einsehbare - Privatstraße erfolgen. Diese ist z.T. so beengt (Zufahrt zur Bodneggerstr. (Hauptstraße), dass es keine Ausweichmöglichkeiten für z.B. Fußgänger oder Radfahrer geschweige für ein anderes Fahrzeug gibt. Zwischen Engstelle und geplanten Wohnmobilstellplatz befinden sich an den Seiten noch Parkplätze. Wenn diese belegt sind, besteht fast gar keine Ausweichmöglichkeit mehr. Zudem müsste beim Treffen zweier Wohnmobile in diesem schmalen Abschnitt, eines davon zurücksetzen. Das Zurücksetzen eines Wohnmobils in die viel befahrene Bodneggerstr. wäre sowohl für das Wohnmobil, Fußgänger als auch für den Verkehr auf der Bodneggerstr. (Hauptstraße) äußerst gefährlich. Des Weiteren existiert an der Ausfahrt zur Bodneggerstr. (Hauptstraße) eine Parkbucht, welche die Sicht für herausfahrende Fahrzeuge stark einschränkt. Die Anwohner*innen (xxxxx) können ausschließlich über diese Privatstraße ihr Zuhause verlassen. Bei den betroffenen Anwohner*innen handelt es sich u.a. um 3 Familien mit insg. 7 Kindern im Alter von 1 Monat bis 9 Jahren. Da diese auch oft zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Roller (z.T. selbstständig) zur Schule / Kindergarten unterwegs sind, würde dies das Sicherheitsrisiko deutlich erhöhen. Wir schätzen die Situation so ein, dass das Verkehrsaufkommen auf dieser schmalen Privatstraße durch den Wohnmobilstellplatz deutlich ansteigen würde, insbesondere mit sehr großen, schweren</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Verkehrssicherheit wird zur Kenntnis genommen. Zum einen ist jedoch anzumerken, dass eine Konkretisierung der Erschließungssituation auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Die Erschließung des Planbereiches an sich ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Erschließungssituation wurde mit dem Polizeipräsidium Ravensburg und dem Landratsamt Ravensburg (Fachbereich Straßenrecht) abgestimmt.</p> <p>Aus bauleitplanerischen und technischen Gesichtspunkten heraus, ist die geplante Ausweisung eines Sondergebietes "Wohnmobilstellplatz" nicht zu beanstanden. Fachliche Anhaltspunkte, die auf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit hindeuten, lassen sich nicht erkennen.</p> <p>Es ist zwar richtig, dass ein neues Baugebiet grundsätzlich zu einer Verkehrszunahme führt. Allerdings sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die zu erwartende Verkehrszunahme unverträglich ist.</p> <p>Die Ausführungen hinsichtlich der Standortwahl werden zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren, um das Entwicklungsgebot zu erfüllen und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnmobilstellplatz zu ermöglichen. Anlass für die Planung ist der Antrag des Vorhabenträgers für den Planbereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde befürwortet dieses Anliegen, da dies zur Stärkung des touristischen Standortes beiträgt.</p> <p>Der Standort ist, neben der Verfügbarkeit, aus verschiedenen Gründen besonders geeignet. Zwar sind im Flächennutzungsplan bisher Wohnbauflächen in Planung und Grünflächen dargestellt. Tatsächlich wurde der Bereich jedoch früher als Gärtnerei benutzt und wurde aufgrund der bestehenden Altlasten über</p>

<p>Fahrzeugen. Das hohe Gewicht der Fahrzeuge kann sich zudem negativ auf den Bremsweg und die Fahrstabilität auswirken. Ein Wohnmobilstellplatz wird typischerweise nur kurzzeitig genutzt (Aufenthalt von 1-2 Tagen, ungehinderte Zufahrt über 24 Stunden), so dass vermutlich ein häufiger Wechsel und damit viel Verkehr mit dem Stellplatz auf der schmalen Privatstraße verbunden ist. Da keine Vorreservierung der Stellplätze geplant ist, könnte dies dazu führen, dass Wohnmobilbesitzer den Stellplatz anfahren, um dann festzustellen, dass der Platz bereits belegt ist und ein Wenden in der beengten Privatstraße erfolgen muss. Außerdem erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Zentrum des "Luftkurort" Waldburg und führt über die Abgasemissionen zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Warum wurden bei der Vorhabensplanung keine geeigneteren (sicheren) Standortalternativen untersucht und bewertet? Wie kann die Gefahr für andere Verkehrsteilnehmer*innen insb. für Kinder auf dieser schmalen Privatstraße reduziert werden?</p>	<p>die Jahre nur wenig landwirtschaftlich genutzt. Diese Brachfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen entspricht dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt dem Flächenrecycling bei.</p> <p>Es ist kein Standort ersichtlich, welcher unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>- Lärm- und Geruchsbelästigungen für umliegende Wohngebiete, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Beeinträchtigung der Lebensqualität der Einheimischen: Trotz Klimakrise und dem Wissen um die dringend notwendige Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, fossilen Energien, Mikroplastik und Feinstaub soll in Waldburg ein Wohnmobilstellplatz entstehen. Durch den geplanten Wohnmobilstellplatz, das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen sowie durch die Nutzerinnen des Stellplatzes (z.B. Müll, Lärm, Hunde, Leerung der Fäkalienbehälter/Chemietoilette) kommt es voraussichtlich zu Lärm- und Geruchsbelästigungen der Anwohner*innen. Laut Initiator des Stellplatzes ist der Fäkalienablass direkt an unserer Grundstücksgrenze geplant. Wie soll diesen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen entgegengewirkt werden? Wie wird die Privatsphäre der Anwohner*innen gewahrt?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einführenden Erläuterungen zu möglichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnmobilstellplätze werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bewohner sicher zu stellen, wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die zu erwartenden Lärmemissionen zu prognostizieren. Hierbei wird beispielsweise auch der zusätzliche zu erwartenden Verkehr berücksichtigt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den umliegenden Einwirkorten eingehalten werden. Sollten Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen sein, werden im</p>

<p>Welche Sicht- und Lärmschutzvorkehrungen werden getroffen?</p>	<p>Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Bewohner getroffen. Hierzu können beispielsweise ein Abrücken der Stellplätze oder organisatorische Maßnahmen wie z.B. ein nächtliches Zufahrtsverbot gehören.</p> <p>Die weiteren Belange wie Sichtschutz und mögliche Geruchseinwirkungen sind ebenfalls Teil der verbindlichen Bauleitplanung werden im Zuge dessen behandelt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Optische Beeinträchtigung / Zerstörung des Ortsbildes / natürlichen Landschaftsbildes: Wollen wir das der Wohnmobilstellplatz das Waldburger Dorfbild negativ verändert? Der Anblick eines Wohnmobilstellplatzes ist weit entfernt von natürlicher Idylle und Ästhetik und steht dem ursprünglichen Gedanken der "grünen Lunge Waldburgs" deutlich entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt zu, dass der Verlust einer Grünfläche im zentralen Bereich von Waldburg zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt. Allerdings liegt es in der Natur der Sache, dass jede Planung sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich bringt. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne sind die verschiedenen Belange zu berücksichtigen und im Rahmen einer Abwägung in einem gerechten Verhältnis zueinander zu bringen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Auswirkungen auf den Belang des Landschaftsbildes durch entsprechende Festsetzungen von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Erhalt und Entwicklung eines naturverträglichen und nachhaltigen Tourismus: Auch wenn die Gemeinde eine positive Auswirkung des Stellplatzes auf den hiesigen Tourismus erwartet, nutzen ggf. viele Wohnmobilbesitzer den Stellplatz nur zur "Durchreise" in den Süden. Außerdem kann es zu wirtschaftlichen Einbußen von traditionellen Beherbergungsbetrieben in der Region kommen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf den Tourismus wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass der touristische Standort durch die Planung gestärkt wird. Letztlich lässt die Stellungnahme jedoch keine konkreten Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung erkennen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>



### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 09.08.2022 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Verbandsversammlung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die von der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Verbandsversammlung billigt diese Entwurfsfassung vom 21.03.2023. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen und Anpassungen der Begründung, Konkretisierung der allgemeinen Zweckbestimmung und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt. Das Datum der Entwurfsfassung wird beibehalten.
- 3.3 Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnmobilstellplatz" in der Fassung vom 21.03.2023 wird festgestellt.

Waldburg, den 30.03.2023

### **4 Anlagen**

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 15.11.2022, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.2 Merkblatt zur Stellungnahme vom 18.02.2021, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau