

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 02.09.2024 – 30.09.2024
1.1	<p>Landratsamt Ravensburg Bau- und Umweltamt Gartenstraße 107 88212 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 30.09.2024</u></p> <p>Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan).</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.1	A. Oberflächengewässer, Vermessung und Flurbereinigung, Abwasser keine Anregungen	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.2	<p>B. Forst Vom Bebauungsplan "Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler 2. Änderung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu" ist direkt Wald im Sinne von § 2 LWaldG betroffen. Im Süden des Flurstücks 670, Gemarkung Waldsee, Nutzungsbereich SO 3.6 wird Wald zur Sonderbaufläche für Gesundheit, Erholung und Freizeit. Dort ist ein Heizkraftwerk geplant und Lagerhallen bzw. Lagerplatz soll planungsrechtlich gesichert werden. Nach § 10 Abs. 1 LWaldG gilt "soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des § 8 ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 vorliegen". Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Falls nicht geschehen, bitte beteiligen Sie die Forstdirektion, am Regierungspräsidium Freiburg.</p> <p>Auf die Einhaltung des Waldabstands nach § 4 Abs. 3 LBO für den Nutzungsbereich SO 3.6 wird ebenfalls hingewiesen. Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern einen Abstand von mindestens 30 m einhalten.</p>	<p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gestellt. Die Nutzungsänderung erfolgt auf einer Fläche von 1.185 m².</p> <p>Die Forstdirektion im Regierungspräsidium Freiburg wird am Verfahren beteiligt. Siehe Stellungnahme vom 30.09.2024 unter Ziffer 1.5 ff</p> <p>Eine Abstimmung mit der Forstbehörde hat stattgefunden. Da die zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebietes nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient und die Nutzung keine erhöhte Brandgefahr hervorruft kann der Waldabstand unterschritten werden.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.3	C. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht über-	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>wunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auf Bebauungsplan-Ebene insofern abzuarbeiten, dass keine rechtlichen Hindernisse in Bezug auf den Artenschutz entgegenstehen bzw. diese lösbar sind. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbare.</p> <p>Fauna Folgende Punkte sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen: Zu Punkt 1.16 („Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen...“), Textteil des Bebauungsplans, S. 8,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidungsmaßnahme 1 (V 1), Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten: Die anzubringenden Nisthilfen sind entsprechend der betroffenen Art zu spezifizieren (z.B. Typ Halbhöhle, Koloniekasten, etc.) - Vermeidungsmaßnahme 3 (V 3), Beschränkung der Beleuchtung, ist folgende Anpassung einzufügen: Bedarfsgerechte Steuerung und Abschaltung <i>in den Nachtstunden, mind. zwischen 22:00 Uhr und 05:00 morgens</i> 	<p>Der Maßnahmentext wurde wie folgt ergänzt: <i>„Es sind jeweils Halbhöhlenkästen zu verwenden.“</i></p> <p>Der Maßnahmentext wurde wie folgt ergänzt: <i>„Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Nachtstunden zwischen 24.00 Uhr und 5.00 Uhr morgens auszustatten.“</i></p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Die unter den Hinweisen, Punkt 2.9, Absatz 2 („Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten“, S. 10) genannten Inhalte sind wie folgt zu ergänzen und in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen: „Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Fledermäusen sind Sanierungsarbeiten am Gutshof sofern möglich in den Wintermonaten durchzuführen, eine Sanierung in den Monaten Mai und Juni ist zu vermeiden. Sollte die Vermeidung einer Sanierung im Sommer nicht möglich sein“, sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Fensterläden bis spätestens Anfang April zu entfernen, um zu verhindern, dass bei der Sanierung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Nach Abschluss der Sanierung sind die Fensterläden wieder aufzuhängen. - in Anzahl und Ausführung entsprechende Ersatzquartiere vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten im räumlich-funktionalen Zusammenhang anzubringen, sodass durchgängig ausreichend Quartiere zur Verfügung stehen (CEF-Maßnahme) 	<p>Der Maßnahmentext wird im Wortlaut übernommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.5	<p>Die in der artenschutzrechtlichen Abarbeitung im Umweltbericht enthaltene Einschätzung bezüglich der Braunen Langohren im aktuell als Caddy-Unterstand genutzten Schuppen (Umweltbericht, Ziffer 5.2.5.1, Seite 39) wird nicht geteilt. Da der Dachstuhl weiterhin für Fledermäuse nutzbar ist und die Population jederzeit wiederaufleben könnte, ist das Gebäude ein potenzielles Quartier von artenschutzrechtlicher Bedeutung. Sollten am Schuppen also</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten geplant werden, ist wie in der planungsrechtlichen Festsetzung unter Punkt 1.16 (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen...), Textteil des Bebauungsplans, Seite 8, Vermeidungsmaßnahme 2 (V 2) bereits festgehalten, auf Baugesuch-Ebene ein aktuelles artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und entsprechende Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.</p> <p>Aussagen im Umweltbericht, die sich auf die oben genannten Punkte beziehen, sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Dachstuhl des Caddy-Unterstands wird als potenzielles Quartier für Fledermäuse berücksichtigt. Der Umweltbericht wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p><u>Vegetation</u> In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Stand 28.03.2024) wird auf potenzielle Vorkommen der Dicken Trespe hingewiesen. Im aktuell vorliegenden Umweltbericht, in den die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bereits eingearbeitet sein sollten, wird die Trespe nicht erwähnt. Es sind diesbezüglich Aussagen zu ergänzen.</p>	<p>Potenzielle Wuchsstandorte der Dicken Trespe bestehen in den Ackerflächen nördlich des Geltungsbereichs. Diese Flächen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs. Eine Ergänzung des Umweltberichts hinsichtlich Vorkommen der Dicken Trespe sind somit nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird korrigiert.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.7	<p>1.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Planungsrechtlichen Festsetzungen <u>Zu Punkt 1.10.1 („Driving Range / Übungsgelände“), S. 5, ist folgende Ergänzung anzufügen:</u> Der im Nordwesten der Fläche (SO 3.4) gelegene naturschutzfachlich hochwertige „Sandbunker mit magerrasenartiger Vegetation (Biototyp 36.50)“ ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.</p>	<p>Der Sandbunker mit Magerrasenartiger Vegetation wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Es sind keine Baummaßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.8	<p><u>Zu Punkt 1.10.2 („Verkehrsbegleitgrün“), S. 5:</u> Es sind entsprechende Pflegemaßnahmen zu ergänzen, die erforderlich sind, um naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.</p>	<p>Im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung von einem Zierrasen als Zielzustand ausgegangen. Die Festsetzung von Pflegemaßnahmen für die Herstellung dieses geringwertigen Biototyps ist nicht erforderlich.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.9	<p><u>Zu Punkt 1.14 („Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“)</u> PFG 1, S. 6, „Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen“: In der Festsetzung sind Details zu Anlage (Herkunft des Pflanzguts, Pflanzqualität, Pflanzschema, etc.) und Pflege (regelmäßiges abschnittsweises auf den Stock setzen, gleichwertiger Ersatz bei Abgang etc.) einzufügen. Auf dem Maßnahmenplan ist keine Fläche mit der Kennzeichnung „PFG 1“ vorhanden (nur im Bebauungsplan). PFG 2, S. 7, „Dachbegrünung“: Auf dem Maßnahmenplan ist nur eine Fläche mit der Kennzeichnung „PFG 2“ um die Trafostation herum vorhanden. Dies stimmt nicht mit der Darstellung im Bebauungsplan überein. Die Flächenbezeichnungen sind zu überprüfen und ggf. zu berichtigen. Die Darstellungen im Maßnahmen- und Bebauungsplan müssen übereinstimmen.</p>	<p>Aufgrund der Lage innerhalb eines Bebauungsplans bestehen keine Vorgaben bzgl. der Herkunft des Pflanzguts. Die Erstellung von Pflanzschemata und Angaben zur Pflanzqualität erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Angaben zur Pflege der Maßnahmenfläche werden im Maßnahmenplan ergänzt.</p> <p>Redaktionelle Korrektur im Maßnahmenplan</p> <p>Redaktionelle Korrektur im Maßnahmenplan</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
1.1. 10	<p><u>Zu Punkt 1.15</u> („Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“) PFB 1, S. 7, „Erhalt von Grünflächen“: Folgende Details sind in der Pflege zu ergänzen: Verbot von Düngung und Pflanzenschutzmitteln</p> <p>PFB 3, S. 7, „Schutz und Erhalt von Einzelbäumen“ Hier ist folgende Ergänzung anzufügen: „...und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.“ <i>Dazu sind bei sämtlichen Baumaßnahmen Baum- schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflä- chen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtli- nien für die Anlage von Straßen – Teil: Land- schaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnah- men) verpflichtend einzuhalten und umzusetzen.</i> „Durch fachgerechte Pflege und ggf. Rück- schnitte...“ PFB 4, S.7, „Erhalt von sonstigen Einzelbäumen und Gehölzen im Geltungsbereich“ In Absatz 2 sind folgende Anpassungen durchzu- führen: <i>Sollten Rodungen erforderlich werden, sind die Ge- hölze vorab durch qualifiziertes Fach-personal auf Quartiere (Höhlungen, Rindenspalten, Nester etc.) zu überprüfen. Bei Befund sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ausgleichsmaß-nahmen (Anbringen von entspre- chenden Quartierhilfen im umliegenden Gehölzbe- stand etc.) festzulegen.</i> Aussagen im Umweltbericht, die sich auf die oben genannten Punkte beziehen, sind entsprechend an- zupassen.</p>	<p>Das Verbot von Pflanzenschutzmitteln und flächiger Düngung im Bereich von Magerwiesen und Magerrasen wird in die Maßnahmenbeschreibung übernommen.</p> <p>Die Maßnahme wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Maßnahme wird entsprechend ergänzt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1. 11	<p>1.3 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB <u>Bestandsplan</u> In der Legende ist u.a. der Biotoptyp 35.63 „<i>Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte</i>“ aufgeführt, im Plan selbst ist jedoch keine Fläche mit entsprechender Kennzeichnung enthalten. Unter Punkt 5.2.3 „Biotoptypen und Vegetation“, Unterpunkt „Saum- und Ruderalvegetation“ (S. 30 des Umweltberichts), wird dieser Biotoptyp ebenso nicht erwähnt. Sollte der Biotoptyp im Bestand enthalten sein, ist er an genannten Stellen zu integrieren, ansonsten entsprechend zu entfernen (auch in Tab. 8, Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich, S. 41).</p>	<p>Als Biotoptyp 35.63 „Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte“ ist der Graben im Norden des Geltungsbereichs kartiert, der sich östlich an der Kreuzung der Zufahrtsstraße befindet. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1. 12	<p><u>Maßnahmen</u> Die Maßnahmen unter Punkt 6.2 („Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes“) des Umweltberichts (ab S. 63) sollten sich zur besseren Übersichtlichkeit an der Maßnahmenbenennung in den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen im</p>	<p>Die Kategorien der Maßnahmen im Umweltbericht geben nicht die Gliederung der Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans wieder. Die Gliederung der Maßnahmen im Umweltbericht folgt einer laufenden Nummer. Die zugeordnete Kategorie erfolgt nach der Funktion nach BNatSchG als Vermeidungsmaßnahme = V, Minderungsmaßnahme</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Textteil orientieren. Aktuell ist <i>Maßnahme Anbringen von Nisthilfen</i> [...] beispielsweise als V1 in den Festsetzungen und als 2V im Umweltbericht benannt.</p> <p>Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen sind zu konkretisieren (planexterne Ausgleichsmaßnahmen (S. 67), Ausgleich Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt (S. 68/69).</p>	<p>= M und Ausgleichsmaßnahme = A. Siehe hierzu Kapitel 6.1 „Maßnahmenübersicht“ im Umweltbericht. Die Gliederung der Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans folgt wiederum dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Ein Verweis auf die Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist im Umweltbericht enthalten. Siehe hierzu Kapitel 6.2 „Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation, Maßnahmen des Artenschutzes“ im Umweltbericht.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.13	<p>Bilanzierung Um die Bilanzierung nachvollziehbar prüfbar zu machen, ist ein Bestandsplan einzureichen auf dem (analog zum Vorentwurfsplan zum Zielzustand) die im Ausgangszustand vorhandenen Abgrenzungen der Sondergebiete (Versiegelung, Nebenflächen, Grünfläche) des aktuell gültigen Bebauungsplans dargestellt sind. Die Bilanzierung kann erst abschließend geprüft werden, wenn der noch zu konkretisierende verbleibende Ausgleich vollumfänglich dargestellt ist.</p>	<p>Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen wurde in den Bestandsplan übernommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.1.14	<p>D. Bodenschutz Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ umfasst ca. 7,19 ha, wovon ca. 2,2 ha Neuversiegelung durch Ferienhäuser und Wohnmobilstellplätze geplant sind. Die Bewertung der Bodenfunktionen an den unbebauten Flächen ist als mittel bis hoch eingestuft. Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits teilweise baulich überprägt. Aufgrund der Größe des Erschließungsgebiets ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz für das Bauvorhaben ein Bodenschutzkonzept, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung notwendig. Wir bitten darum, dies rechtzeitig zu beauftragen, damit es nicht zu Verzögerungen im Planungs- und Bauablauf kommt. Das Bodenschutzkonzept ist spätestens mit den Unterlagen zum Erschließungsgesuch einzureichen. Auf die „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz“, Stand April 2022 wird verwiesen. Siehe Anlage zu 1.1.14 - Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz</p>	<p>Der Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ ermöglicht gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 1. Änderung“ eine zusätzliche Versiegelung von ca. 22.620 m² (vgl. Umweltbericht Kapitel 7.1 „Flächeninanspruchnahme“, S. 73). Der Umfang der tatsächlichen Versiegelung ergibt sich aus den künftigen Bauvorhaben die sich jedoch teilweise noch in der Initialisierungs- bzw. Konzeptionsphase befinden. Auch werden nicht alle Erweiterungs- bzw. Bauvorhaben des fürstlichen Golfresorts gleichzeitig realisiert werden. § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist auf konkret geplante Vorhaben anzuwenden, durch die auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzepts wird dementsprechend bezogen auf die konkreten Bauvorhaben mit dem Bau- und Umweltamt abgestimmt. Inwiefern eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich wird, wird ebenfalls bezogen auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.15	<p>Schutzgut Boden Es liegt ein Umweltbericht des Planungsbüro Menz Umweltplanung (Stand 28.03.2024) vor. Die Bewertung der Böden erfolgte anhand der Karten des LGRB und wurde mit 2,67 Punkten bewertet. Die Bewertung der Golfresen, Straßennebenflächen und Gärten erfolgte mit einer Bewertung 1-1-1 für die natürlichen Bodenfunktionen. Diese Bewertung ist nachvollziehbar.</p>	<p>Eine Berechnung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung enthalten. Für die geplanten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs wird von einer geringen Wertigkeit ausgegangen. Der Ausgleich des Schutzguts Boden erfolgt teilweise durch eine Verbesserung der Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf durch die</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die daraus resultierenden Ökopunkte wurden noch nicht berechnet. Die Bewertung des geplanten Verkehrsgrün und der privaten Grünflächen ist bei der weiteren Planung ebenfalls mit 1-1-1 zu bewerten. Es ist kein Ausgleich im Schutzgut Boden beschrieben.</p>	<p>Verbesserung des Porenvolumens im Bereich einer Aufforstung. Der überwiegende Teil der Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend durch Maßnahmen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.16	<p>E. Brandschutz Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung, DVGW-Arbeitsblatt W-405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Im Rahmen der Genehmigungen werden die notwendigen Flächen für die Feuerwehr, die technischen Vorgaben für die Löschwasserversorgung sowie die Anforderungen an den Brandschutz bezogen auf die jeweiligen Einzelbauvorhaben abgestimmt und abschließend beurteilt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21, Bauleitplanung Konrad-Adenauer-Str. 20 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 27.09.2024</u></p> <p>Belange der Bauleitplanung Das SO hat die Zweckbestimmung „Gesundheit, Erholung, Freizeit“. In den SO 3.2 und 3.6 sind jedoch Nutzungen zulässig, die keine Zweckbestimmung im Hinblick auf Nutzungen, die der Zweckbestimmung des SO entsprechen enthalten. Bei den anderen SO ist dies jeweils enthalten, indem die Nutzungen dort mit dem Hotelbetrieb oder dem Golfplatz in Zusammenhang stehen müssen. Wir bitten, bei den SO 3.2 und 3.6 ebenso zu verfahren. Nur dann bestehen gegen die Festsetzungen in SO 3.2 und 3.6 keine Bedenken. Andernfalls wären dort z.B. Lager- und Maschinenhallen ohne Zusammenhang mit dem Hotel- oder Golfplatzbetrieb zulässig. Dies würde der Zweckbestimmung des SO jedoch nicht mehr entsprechen</p>	<p>Grundsätzlich dürfen in einem Sondergebiet nur Nutzungen zugelassen bzw. betrieben werden, die dessen Zweckbestimmung entsprechen. Um dies klarzustellen, werden die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung der Nutzungsbereiche SO 3.2 und SO 3.6 jeweils um folgenden einleitenden Satz ergänzt:</p> <p><i>Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Golfplatz oder dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehen. [...]</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.2.1	<p>Des Weiteren sollte die Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert werden. So liegt z.B. der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben schon seit längerem nicht mehr dem Ministerium zur Genehmigung vor, sondern ist inzwischen genehmigt.</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplans wird in Kapitel 4.2 „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“ redaktionell berichtet.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.3	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Hirschgraben 2 88214 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 19.09.2024</u></p> <p>von den o.g. Verfahren sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung 24.11.2023) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt daher keine Bedenken vor.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg <u>Schreiben vom 25.09.2024</u> Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4.1	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u> . 1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4.2	1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Wir empfehlen eine notwendige Kompensation schutzgutintern nach der Arbeitshilfe Bodenschutz 24 der LUBW (2024) zu kompensieren. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz	Der Ausgleich des Schutzguts Boden erfolgt teilweise durch eine Verbesserung der Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf durch die Verbesserung des Porenvolumens im Bereich einer Aufforstung. Der überwiegende Teil der Kompensation erfolgt schutzgutübergreifend durch Maßnahmen des Schutzguts Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>(LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	<p>Der Umfang der tatsächlichen Versiegelung und Aushubmassen ergibt sich aus den künftigen Bauvorhaben die sich jedoch teilweise noch in der Initialisierungs- bzw. Konzeptionsphase befinden. Die Notwendigkeit eines Bodenschutz- und Abfallverwertungskonzepts wird bezogen auf die konkreten Einzelbauvorhaben mit dem Bau- und Umweltamt abgestimmt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.4.3	<p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>2.2 Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4.4	<p>3. Landesbergdirektion 3.1 <u>Bergbau</u> Innerhalb des Plangebiets verläuft die Thermalwasserleitung des Geothermiebetriebs Bad Waldsee. Der Verlauf der Leitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4.5	<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8, Forstdirektion Rathausgasse 33 79098 Freiburg</p> <p><u>Schreiben vom 30.09.2024</u></p> <p>der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee hat am 31.01.2022 in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen den Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ aufzustellen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB bestimmt. Die höhere Forstbehörde hat sich zu diesem Bauleitplanverfahren bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 10. Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben vom 03.06.2024 geäußert. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Geltungsbereich eine Waldfläche einbezieht und durch die unmittelbar angrenzende</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Waldfläche forstrechtliche-/fachliche Belange in besonderem Maße berührt werden. Zu den im Rahmen der frühzeitigen Anhörung des Bebauungsplanverfahrens elektronisch zur Verfügung gestellten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg wie folgt.</p> <p>STELLUNGNAHME Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2. Änderung“ umfasst in einem Teilbereich von Flurstück Nr. 670, Gmkg. Bad Waldsee, Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Zudem grenzt an allen Seiten Wald direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.5.1</p>	<p>1. Waldbetroffenheit Laut der nun vorliegenden Planunterlagen ist vorgesehen die vorhandene Waldfläche auf Flurstück Nr. 670, Gmkg. Bad Waldsee mit einer anderen Nutzungsart darzustellen bzw. zu überplanen (hier: „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Gesundheit, Erholung, Freizeit“, SO 3.6). Wie in der Stellungnahme zur vorbereitenden Bauleitplanung vom 03.06.2024 bereits ausführlich dargestellt, ist hierfür nach § 10 LWaldG stets die Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung gemäß § 10 i.V.m § 9 LWaldG notwendig. Darüber hinaus wurde ausgeführt, dass es sich dabei um eine „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB handelt und die Umwandlungserklärung erforderlich ist, damit der Bebauungsplan „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler, 2.Änderung“ rechtskräftig werden kann. Dieses Verfahren nach § 10 LWaldG kann hierbei nur auf Antrag eingeleitet werden. Zudem muss bzgl. des Bauleitplanverfahrens die Offenlage abgeschlossen sein. Erst dann kann grundsätzlich über die untere Forstbehörde am Landratsamt Ravensburg bei der höheren Forstbehörde am Regierungspräsidium Freiburg ein entsprechender Antrag inkl. Anlagen (u.a. EW 12, Lagepläne inkl. flurstücksscharfer Auflistung der beanspruchten Waldfläche, Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer, Abwägungstabelle der Offenlage) eingereicht werden. An dieser Stelle weisen wir erneut darauf hin, dass nachfolgend aufgelistete Aspekte im Umweltbericht bzw. dem ggf. nachgelagerten Antrag auf Waldumwandlungserklärung abzuarbeiten sind. Bedarf: Gemäß § 1 LWaldG, ist Wald aufgrund seiner Vielzahl an Funktionen für die Gesellschaft (u.a. Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten und erforderlichenfalls zu mehren. Die Bedeutung des Waldes wird darüber hinaus im Landesentwicklungsplan (vgl. Plansatz 5.3.2,5.3.4) und Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (vgl. § 4 KlimaG BW) besonders hervorgehoben.</p>	<p>Es wird ein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung gestellt. Die genannten Punkte werden im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlungsgenehmigung abgehandelt.</p>

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Zur Klärung der Bedarfsfrage bzw. Erforderlichkeit des vorliegenden Vorhabens ist eine <u>plausible Begründung notwendig</u>. Das Gebot der Eingriffsminimierung ist zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Alternativenprüfung: Im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens sind von der höheren Forstbehörde die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers bzw. Antragstellers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierbei ist stets der Grundsatz der Walderhaltung zu berücksichtigen. Es ist schlüssig <u>bereits im Umweltbericht</u> darzulegen, dass ebenso geeignete Standorte außerhalb des Waldes bzw. Lösungen ohne Waldinanspruchnahme im Sinne von § 9 LWaldG nicht vorhanden bzw. realisierbar sind.</p> <p>öffentliche Interessen: Der beabsichtigten Waldumwandlung dürfen <u>keine öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen</u>. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und/oder artenschutzrechtlichen Belange. Diesbezügliche Bedenken müssen seitens der zuständigen Stellen vorbehaltlos ausgeschlossen werden.</p> <p>forstrechtlicher Ausgleich: Nach § 9 Abs. 3 LWaldG sind die mit einer Waldumwandlung verbundenen nachteiligen Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes forstrechtlich auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ist mittels einer forstfachlich akzeptierten Eingriffsbewertung herzuleiten. Dies soll in Form einer verbalargumentativen und quantitativen Eingriffsbeurteilung (z.B. Flächen und Faktorenverfahren) erfolgen. <u>Die forstrechtliche Ausgleichskonzeption und -bilanzierung ist im Vorfeld mit der Forstverwaltung abzustimmen</u>.</p> <p>In einer deutlich unterdurchschnittlich bewaldeten Raumschaft wie im Bereich der Stadt Bad Waldsee ist ein flächengleicher Anteil in Form einer Ersatzaufforstung erforderlich.</p> <p>Erst bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen.</p> <p>Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, wird darüber schließlich eine Umwandlungserklärung erteilt. <u>Diese ersetzt dann jedoch nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG</u>. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.</p> <p>Dies wird zu gegebener Zeit im Rahmen eines separaten Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>von der höheren Forstbehörde geprüft. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nach § 10 Abs. 3 LWaldG die Umwandlung erst genehmigt werden darf, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist. Letzteres ist insbesondere der Fall, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Es wird an dieser Stelle empfohlen, frühzeitig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kontakt mit den Forstbehörden aufzunehmen und die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung noch vor einem ggf. erforderlichen Waldumwandlungsverfahren abzustimmen. Denn bisher ist aus forstfachlicher-/rechtlicher Sicht nicht erkennbar, weshalb die Heizanlage nicht in dem direkt westlich angrenzenden Offenlandbereich platziert werden kann. Überdies wird erneut auf die nach einer Luftbildauswertung festgestellten Gebäude inkl. befestigtem Vorplatz innerhalb der Waldfläche verwiesen und gebeten, dies entsprechend in den Unterlagen abzuarbeiten.</p>	<p>Entsprechend dem aktuellen Stand der Planungen wird von der Errichtung einer Heizanlage innerhalb des Teilgebiets SO3.6 abgesehen. Dementsprechend wird es sich bei dem geplanten Gebäude nur um ein Technikgebäude zur Energieumwandlung und -verteilung ohne Feuerstätte handeln.</p> <p>Der bestehende Schuppen samt Vorplatz befindet sich in forstrechtlichen Waldflächen. Insbesondere auch zur Bereinigung der baurechtlichen Situation wird dieser Bereich in die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ einbezogen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.5.2	<p>2. Waldabstand Der geplante südliche Geltungsbereich (vgl. SO 3.6) ist vollständig von Wald umschlossen. Gemäß Umweltbericht (vgl. S.20) ist geplant, in diesem Bereich ein Heizwerk zu errichten. Laut vorliegender Planunterlagen ist zwischen den Baufenstern und dem angrenzenden Wald jedoch kein entsprechender Waldabstandsbereich eingezeichnet. Die Waldfläche besteht überwiegend aus einem 25-30 m hohen Nadelmischbestand. Vor diesem Hintergrund ist hier eine erhöhte Gefährdungssituation – v. a. durch umstürzende Bäume und ggf. Waldbrand – zu unterstellen. Die aktuellen Klimaprognosen zeigen, dass die klimatischen Veränderungen zu häufigeren Extremwetterereignissen führen können. Eine zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen, Orkanen und Dürreperioden erhöhen somit grundsätzlich das Risiko bzw. Gefährdungspotential. Auch ggf. vorgesehene Verkehrssicherungsmaßnahmen in den angrenzenden Walbereichen können Gefahren nicht vollständig vermeiden oder gar ausschließen. In der Regel erfolgen meist nur punktuelle Eingriffe, mit denen lediglich eine akut drohende Gefahr (z. B. absterbende Bäume/Baumteile oder Faulstellen am Stamm) beseitigt werden kann. Es bleibt somit stets ein Restrisiko bestehen. Beispielsweise können bei extremen Unwettern auch völlig gesunde Bäume umstürzen und dann eine Gefahr für angrenzende Gebäude sowie die sich ggf. darin aufhaltenden (ggf. Schutz suchenden) Menschen darstellen. Letzteres soll deshalb durch die Waldabstandsvorschrift in § 4 Abs. 3 LBO vermieden werden. Zudem ist bzgl. der Waldgefährdung durch Feuer der § 41 LWaldG einschlägig. Hiernach können im</p>	<p>Entsprechend dem aktuellen Stand der Planungen wird von der Errichtung einer Heizanlage innerhalb des Teilgebiets SO3.6 abgesehen. Dementsprechend wird es sich bei dem geplanten Gebäude nur um ein Technikgebäude zur Energieumwandlung und -verteilung ohne Feuerstätte handeln. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 41 Abs. 1 LWaldG wird insofern nicht erforderlich werden.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Hinblick auf die potentielle Waldgefährdung durch Feuer im Waldabstandsstreifen bis 30 m keine Feuerstätten, Feuer und offenes Licht zugelassen werden. Diesbezügliche Aussagen bzw. Festsetzungen (z. B. Ausschluss, vorbeugende Brandschutzmaßnahmen) sind in den Planunterlagen bislang nicht zu finden. Eine Genehmigung im Sinne von § 41 Abs. 1 LWaldG kann ohne weitere Aussagen zum Brandschutz aktuell jedenfalls nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus soll ein entsprechender Waldabstandsstreifen die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der unmittelbar anschließenden Waldflächen gewährleisten. Dies sehen wir insbesondere dann als nicht mehr gewährleistet, wenn das geplante Gebäude (hier: Heizanlage) direkt an den Wald anschließen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der dargestellten Punkte weisen wir deshalb an dieser Stelle darauf hin, dass die im Waldrandbereich bestehenden Gefahren aus forstrechtlicher/-fachlicher Sicht gemäß § 4 Abs. 3 LBO, vor allem durch eine Verschiebung des Standortes der Heizanlage in den westlich angrenzenden Offenlandbereich oder ggf. durch eine entsprechende Ausformung bzw. Anpassung der Baugrenzen verringert werden können.</p> <p>Der Waldabstandsstreifen ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen und in die Planunterlagen entsprechend aufzunehmen.</p> <p>Nach dem Kenntnisstand der höheren Forstbehörde sind Ausnahmen von der Waldabstandsvorschrift zwar unter bestimmten Voraussetzungen möglich, allerdings ist dies laut gefestigter Rechtsprechung regelmäßig nur dann zulässig, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z.B. Topographie, Mattwüchsigkeit). Etwaige Ausnahmen können somit nur seitens der hier baurechtlich zuständigen Behörde bzw. Stadt erteilt bzw. zugelassen werden. Die Forstbehörden beurteilen hierbei ausschließlich die Gefahrenlage.</p> <p>Zusätzlich wird klargestellt, dass auf Basis der aktuellen Darstellungen für die Herstellung des erforderlichen ggf. gewünschten Waldabstandes keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, da die hierfür maßgeblichen materiell-rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen nach §§ 9, 11 LWaldG nicht erfüllt sind.</p> <p>Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg erhält Kenntnis von diesem Schreiben.</p>	<p>Der 30 m Waldabstand (§ 4 LBO) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend dargestellt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
1.6	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar</p> <p><u>Schreiben vom 20.09.2024</u></p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zwei Kulturdenkmale, die Hofkapelle und das Hofgut von Hopfenweiler. Beide Objekte sind im Karten- und im Textteil des Bebauungsplanes benannt und beschrieben. So wird im Umweltbericht unter Punkt 5.7.3 festgehalten, dass die Gebäude erhalten bleiben und die umgebende Bebauung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Weiteren abgestimmt werden soll. Dies wird begrüßt, weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.6.1	2. Archäologische Denkmalpflege: Der Hinweis darauf, dass im Umfeld des Hofguts mit baulichen Überresten und Funden der mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Siedlung zu rechnen ist, wurde bereits in die Planung übernommen. Bitte ergänzen Sie diesen Hinweis um die zuständige Fachreferentin als Ansprechpartner: Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de; Tel. 07071 757-2449) Weitere Hinweise und Anregungen werden von der archäologischen Denkmalpflege nicht vorgebracht.	Auf die Nennung von personenbezogenen Daten im Bebauungsplan wird verzichtet, da sich die Kontaktdaten im Laufe der Zeit ändern können. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.7	Straßenverkehrsbehörde Bad Waldsee Hauptstraße 12 88339 Bad Waldsee <u>Schreiben vom 04.09.2024</u> anbei sende ich Ihnen die Stellungnahme der Polizei zur oben genannten Maßnahme, mit der Bitte um Beachtung. Die Straßenverkehrsbehörde schließt sich den Äußerungen der Polizei an. <u>Schreiben vom 02.09.2024</u> grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderungen. Aus verkehrspolizeilicher Sicht wäre es sinnvoll noch folgende Punkte zu ergänzen: Garagen und seitlich geschlossene Carports müssen einen Mindestabstand von 3m zur Verkehrsfläche haben. Sollten Einfriedungen ausnahmsweise doch zulässig sein, ist ein Mindestabstand von 50cm zur Verkehrsfläche einzuhalten.	Weitergehende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Einfriedungen sind innerhalb des in sich abgeschlossenen Golf- und Hotelareals aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.8	Landesnaturausschussverband LNV-Arbeitskreis Ravensburg Am Engelberg 5 88239 Wangen im Allgäu <u>Kein Rücklauf</u>	
1.9	NABU-Bezirksgeschäftsstelle Allgäu-Donau-Oberschwaben Leibnizstraße 26 88471 Laupheim <u>Kein Rücklauf</u>	
1.10	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Leonhardstraße 1 88212 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 30.09.2024</u></p> <p>Der BUND, Ortsgruppe Bad Waldsee, hat die Planungen zur Änderung der Bebauung auf dem Gelände des Fürstlichen Golfplatzes zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um einen möglichst geringen Eingriff in die Landschaft zu verursachen, fordert der BUND dass die zu versiegelnde Fläche auf dem Gebiet SO 3.5 (Bauplatz für die Ferienhäuschen) so gering wie möglich zu halten ist.</p> <p>Geplante Wege und Parkflächen sollten versickerungsfreundlich gestaltet werden.</p> <p>Bei der Gestaltung der Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliches Licht zu achten.</p> <p>Der BUND begrüßt die Pläne zur Verlegung von Wärmeschleifen auf dem Gebiet der Übungsfläche (im Bereich SO 3.4) mit anschließender klimafreundlicher Art der Energiegewinnung.</p> <p>Bei dem geplanten Servicegebäude im Bereich des kleinen Wäldchens SO 3.3 ist zu beachten, dass der angrenzende Waldsaum so erhalten bleibt, wie er jetzt ist und kein Eingriff in das Wäldchen erfolgt.</p> <p>Die Erstellung eines weiteren Gebäudes mit westlicher Ausrichtung zur Abschlagausübung auf dem Gelände SO 3.4 stellt aus unserer Sicht keine zusätzliche Belastung für die Biodiversität dar, da die Fläche jetzt schon intensiv genutzt wird.</p> <p>Für das geplante Gebäude am Wohnmobilabstellplatz, Standort im Gebiet SO 2, gilt dasselbe. Auch diese Fläche wird bereits intensiv genutzt.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen das Teilgebiet SO 3.5 vollständig zu bebauen. Ferien- bzw. Gästehäuser sollen auf dem weitläufigen Areal mit einer dementsprechend zurückgenommenen baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung) umgesetzt werden, sodass eine aufgelockerte Struktur der Baukörper im Übergang in die offene Landschaft entsprechend dem Natur-Resort-Gedanken entsteht.</p> <p>Entsprechend den Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften sind Stellplatzflächen, mit Ausnahme von Parkdecks oder Tiefgaragen, mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen und einzugrünen. Von weitergehenden Festsetzungen wird abgesehen.</p> <p>Eine Festsetzung zur Beschränkung der Beleuchtung zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist als Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des SO 3.3 ist kein Servicegebäude geplant. Dagegen werden im Bereich des SO 3.6 Waldflächen betroffen sein. Hier befindet sich der bestehende Schuppen samt Vorplatz in forstrechtlichen Waldflächen. Insbesondere auch zur Bereinigung der baurechtlichen Situation wird dieser Bereich in die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ einbezogen. Ergänzt werden soll dieser Standort mit einer Heizzentrale.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
<p>1.10. 1</p>	<p>Als Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen für die neuen Gebäude und vor allem die Ferienhäuser auf der Wiesenfläche SO 3.5 ist ein Ausgleich für die Natur zu leisten. Hier bietet sich die Anbringung von 20 Höhlenbrüterkästen oder Fledermaushöhlen an geeigneten Stellen auf dem gesamten Gelände des Golfresorts an ruhigeren Plätzen an. Vor allem im Bereich des Wohnmobilstellplatzes und der geplanten Ferienhäuschen wird es wohl eher unruhig werden. Hier ist auch mit hoher Lichtbelastung zu rechnen, so dass der Ausgleich besser an anderer Stelle erfolgt. Dabei ist aber zu beachten, dass</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>diese Nisthilfen einmal jährlich kontrolliert und wenn nötig, gereinigt werden müssen. Fledermauskästen sollten immer in Gruppen aufgehängt werden. Mindestens vier in Nachbarschaft sollten es schon sein. Hier wäre der geeignete Standort die Gegend um den See auf dem ehemaligen Kiesabbaugebäude im Norden des Gebiets. Bei der Auswahl geeigneter Standorte ist der BUND gerne bereit beratend tätig zu werden.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.10. 2</p>	<p>Die bisherigen öffentlichen Wanderwege für die Bevölkerung von Bad Waldsee auf dem Golfgelände müssen bei der Änderung des Bebauungsplanes im bisherigen Umfang erhalten bleiben, was aber bei den geplanten Baumaßnahmen kein Problem zu sein scheint. Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Büro Menz Umweltplanung hat die Bestände richtig erfasst. Dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan (Büro Menz) ist ansonsten nichts hinzuzufügen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.11</p>	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia) Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 06.09.2024</u></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.12</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen</p> <p><u>Schreiben vom 03.09.2024</u></p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://www.telekom.de/bauherren Siehe Anlage zu 1.12 - Lageplan Telekomanlagen (Bestand)</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die bestehenden versorgungstechnischen Einrichtungen geprüft und berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
1.13	Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg Schwommengasse 2 88273 Fronreute <u>Kein Rücklauf</u>	
1.14	NetComBW Breitbandplanung Unterer Brühl 2 73479 Ellwangen <u>Kein Rücklauf</u>	
1.15	Netze BW GmbH Netzentwicklung Projekte Externe Planungsverfahren NETZ TEPV Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart <u>Schreiben vom 01.10.2024</u> unsere Stellungnahme vom 30.09.2024 nur der Vorgangs-Nr.: 2024.1411 besitzt keine Gültigkeit mehr und wird durch die hier vorliegende Stellungnahme mit der Vorgangs-Nr. 2024.1411-1 vollumfänglich ersetzt. Zum Hintergrund: Aufgrund der unklaren textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.6 des Textteils und der daraus resultierenden widersprüchlichen Darstellung der Baugrenzen im Bereich des Schutzstreifens unserer 110-kV-Freileitung im zeichnerischen Teil – wurde die Netze BW GmbH vom o.g. Planungsbüro am 01.10.2024 kontaktiert, mit der Bitte um Beachtung und Prüfung einer möglichen Bebauung im Bereich des Schutzstreifens. Die uns zugegangenen Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin erneut geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans verlaufen elektrische Anlagen der Netze BW GmbH.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.15.1	Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte-Planungsverfahren Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPV) In der Begründung zum Bebauungsplan bitten wir folgenden Text zu übernehmen: Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Um die nicht sinnvoll bebaubaren Flächen im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungsanlage zu nutzen, empfehlen wir die Flächen im Schutzstreifen als öffentliche und private Grünflächen (z.B. als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft) oder als Verkehrsflächen festzusetzen. Jegliche	Der Schutzstreifenbereich der 110-kV-Leitung soll soweit möglich für eine bauliche Nutzung herausgezogen werden. Aus diesem Grund wurde innerhalb dieses Bereichs eine überbaubare Fläche festgesetzt.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit uns abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.15. 2	<p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist unsere 110-kV-Leitungsanlage einschließlich des Schutzstreifens mit einer Breite von je 22,0 m rechts und links der Leitungsachse nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) darzustellen.</p> <p>Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil ein Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Netze BW festzusetzen.</p> <p>Die Maststandorte sind lagerichtig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen.</p> <p>Die Lage unserer 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan hervor.</p> <p>Im gesamten Bebauungsplan sind die Leitungsschriebe mit „110-kV Netze BW“ zu versehen.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die 110-kV-Leitungsanlage als Hauptversorgungsleitung gem. § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.</p> <p>Entsprechend des Schutzstreifens von jeweils 22 m rechts und links der Leitungsachse wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB dargestellt.</p> <p>Die Maststandorte, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans befinden, werden nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.</p> <p>Die Bezeichnung „110-kV (Netze BW)“ für diese Leitungstrasse ist in der Planzeichnung eingetragen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15. 3	<p>Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung Sondergebietsflächen vorgesehen. Der Nutzungsbereich SO 3.5 umfasst u.a. Wohnmobilstellplätze mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen; Ferienhäuser und Gästehäuser als auch PKW-Parkplätze.</p> <p>Dieser Ausweisung von Sondergebietsflächen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung können wir nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zustimmen.</p> <p>1. Nachstehenden Auflagen sind im textlichen Teil des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzupassen bzw. zu verfassen:</p> <p>1.1 Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstrumenten, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage)</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Näherungsbereich eines Maststandorts der 110-kV-Freileitung.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.15. 4	<p>1.2 Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW. Hierauf ist in der Begründung hinzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung unter Punkt 2.5 im Hinweisteil des Schriftlichen Teils wird wie folgt ergänzt: (Ergänzung <i>kursiv</i>) „2.5 110-kV-Hochspannungsfreileitung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>Jegliche bauliche und sonstige Vorhaben und Nutzungen sowie Erschließungsmaßnahmen, wie temporäre und bauliche Anlagen, Bepflanzungen, Ablagerung von Materialien sowie Änderung des Geländeniveaus, im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Zu den abstimmungsbedürftigen Vorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.. Die erforderlichen Mindestabstände nach DIN EN 50341 (Freileitungen über AC 1 kV) von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind, unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften, einzuhalten.</i></p> <p><i>Im Nahbereich der 110-kV-Leitungen ist objektbezogen die Einhaltung der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV –) nachzuweisen und haben Bedachungen die Anforderungen nach DIN 4102 (Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen) zu erfüllen.</i></p> <p><i>Die maximale Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung eine Höhe von 640,0m NHN nicht überschreiten. Zusätzlich müssen Bäume und Sträucher von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Bei Neubepflanzungen im Bereich der Freileitung sind Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe) zu verwenden. Um wiederkehrende Ausästungen oder die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, sind diese Vorgaben bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die Bauantragsunterlagen sind dem Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen. Voraussetzung einer Baufreigabe innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit mit der Netze BW GmbH – Grundstücksrecht und Versicherungen – auf dem betroffenen Grundstück.</i></p> <p><i>Bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Nahbereich der 110-kV-Leitungen sind die Anforderungen für das sichere Arbeiten in der Nähe von elektrischen Anlagen der DIN VDE 0105 (Betrieb von elektrischen Anlagen) zu beachten. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW GmbH – Auftragszentrum-Süd-HS – abzustimmen.“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15.5	1.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 033 und Mast Nr. 034 beträgt 640,0 m NHN. Diese Höhe ist textlich und zeichnerisch mittels Höhenlage und Bezugshöhe (in m NHN) nach § 9 Abs. 3 BauGB	Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5) wird neben der maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m über Gelände die maximale absolute Gebäudehöhe von 640m NHN (Meter über NHN-Normalhöhen) festgesetzt und entsprechend in der Planzeichnung eingetragen.

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>festzusetzen und in Form einer Nutzungsschablone darzustellen. Eine Überschreitung der max. zul. Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV-Module, Lärmschutzwände, Werbeanlagen usw.) ist nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt.</p> <p>Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände, so dass auch seitlich zum Schutzstreifen Mindestabstände eingehalten werden müssen. Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum Schutzstreifen ist nicht zulässig.</p> <p>1.4 Einer Darstellung der Baugrenzen können wir nur zustimmen, wenn die im Schutzstreifen befindlichen baulichen Nutzungen mit den genannten m NHN-Höhenbeschränkungen versehen werden.</p>	<p>Die Festsetzung 1.2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird wie folgt ergänzt: (Ergänzung <i>kursiv</i>) „1.2.2 Höhe baulicher Anlagen Die maximalen Gebäudehöhen richten sich nach dem Eintrag im Plan. Die Höhe bemisst sich über dem Gelände in Meter; oberer Bezugspunkt ist die höchste Kante der Dachkonstruktion (Oberkante Firstreiter, Oberkante Attika), unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände im Mittelpunkt der überbauten Fläche. <i>Für die Flächen innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5) gilt zusätzlich die maximale absolute Gebäudehöhe in Meter über NHN-Normalhöhen (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Diese darf mit jeglichen Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Der obere Bezugspunkt ist zu messen bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage (Oberkante Firstreiter, Oberkante Attika, oberer Abschluss der baulichen Anlage).</i> Untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsturm, Lüftungsaufbau, Antenne, Oberlichter, Schornsteine, Photovoltaikanlagen, etc.) können die festgesetzten Maße ausnahmsweise überschreiten, wenn durch die Überschreitung das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. <i>Dies gilt nicht für Bauteile innerhalb der Flächen des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5).</i> Für die zulässige Überschreitung des festgesetzten Maßes gelten folgende Maximalmaße: - Aufzugstürme, Lüftungsaufbauten, Antennen, o.ä. = 3,00 m - Oberlichter, Photovoltaikanlagen, o.ä. = 1,50 m Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit baulichen Anlagen zur Rauchgasableitung, insbesondere Schornsteinen, um maximal 5,00 m überschritten werden, wenn es aufgrund der zu prüfenden Vorschriften zwingend erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die gesetzlichen Anforderungen zur Vorsorge einzuhalten. <i>Dies gilt nicht für bauliche Anlagen zur Rauchgasableitung innerhalb der Flächen des festgesetzten Leitungsrechts (Schutzstreifenbereich) für die 110-kV-Freileitung (SO 3.5).“</i></p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15.6	<p>1.5 Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15 ° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15 ° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
1.15.7	<p>1.6 Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplänen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laterenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15.8	<p>1.7 Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 033 und Mast Nr. 034 beträgt 638,0 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.</p> <p>1.8 Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniiveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.</p>	<p>Innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung liegt die Höhe der Verkehrsfläche bei maximal 627,37m ü NHN. Große Veränderungen des Geländeniiveaus sind derzeit nicht vorgesehen. Der Hinweis zum besonderen Abstimmungsbedarf bei Geländeänderungen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15.9	<p>1.9 Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15.10	<p>1.10 Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.15.11	<p>1.11 Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.</p> <p>Die max. Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf eine Höhe von 640,0 m NHN nicht überschreiten.</p> <p>Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume zweiter Ordnung (mittelgroße Bäume zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe) zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.15.12	<p>2. Folgende Hinweise bitten wir in den textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufzunehmen: 2.1 Voraussetzung der Baufreigabe des Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sobald uns die Bewilligung über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegt, werden wir die Baurechtsbehörde darüber informieren. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung</p>	<p>Der Vorhabenträger bzw. Eigentümer wird die Neuregelung der Dienstbarkeit mit der Netze BW GmbH in die Wege leiten. Zusätzlich wird der Hinweis unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgrm-hochspannung@netze-bw.de zu klären.	Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4 BV: Wird berücksichtigt
1.15.13	2.2 Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen. 2.3 Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.	Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4 BV: Wird berücksichtigt
1.15.14	2.4 Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.	Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4 BV: Wird berücksichtigt
1.15.15	2.5 Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.	Der Hinweis wird unter Punkt 2.5 „110-kV-Hochspannungsfreileitung“ im Hinweisteil des Schriftlichen Teils ergänzt. Wortlaut siehe Behandlung der Stellungnahme unter Ziffer 1.15.4 BV: Wird berücksichtigt
1.15.16	2.6 Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig. 2.7 Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum Schutzstreifen ist nicht zulässig. 2.8 Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung. Die Netze BW lehnt jegliche Haftung für die im Schutzstreifen abgestellten Wohnmobile ab, die	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>durch Vogelkot verunreinigt bzw. durch möglichen Eisabwurf beschädigt werden könnten. Eine Reinigung der Fahrzeuge (Dachflächen) im Schutzstreifen ist nicht möglich. 2.9 Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Süd-HS (Tel.: 07461-709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.</p>	<p>Weitergehende bzw. spezielle Auflagen und Bestimmungen zur Grundstücksnutzung und bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Haftungsausschlüsse innerhalb des Schutzstreifenbereichs der 110-kV-Leitung erfolgen im Zuge der Genehmigung von konkreten Einzelbauvorhaben bzw. im Rahmen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit der Netze BW GmbH.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.15.17	<p>Stellungnahme der Netzentwicklung Süd Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TESN) Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel, 0,4-kV-Kabel sowie eine Umspannstation. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen, bleiben können. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Vor Beginn von Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53 -22 30 Telefax: +49 7351 53 -21 35 E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de einzuholen. Weitere Bedenken haben wir nicht vorzubringen.</p>	<p>Entsprechend dem aktuellen Stand der Planungen ist es vorgesehen den Standort der Umspannstation zu verlegen. In diesem Zuge wird ein größerer Stationsplatz benötigt. Die entsprechende Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten projektbezogenen Sicherheits- und Änderungsmaßnahmen an den unterirdischen Kabeln notwendig werden, werden diese vor Beginn der Bauarbeiten mit der Netze BW abgestimmt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.15.18	<p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an. Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis der Abwägung erfolgt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
1.16	<p>Terranets BW GmbH Am Wallgraben 135 70505 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 30.08.2024</u></p> <p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.17	<p>Thüga Energienetze GmbH Betriebsstelle Bad Waldsee Beim Ried 7 88339 Bad Waldsee</p> <p><u>Schreiben vom 23.09.2024</u></p>	<p>Im Rahmen von konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger im Zuge der Planung entsprechende Leitungsauskünfte eingeholt. Sollten Gasleitungen betroffen sein und / oder</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Es liegen mehrere Gasleitungen in den Flurstücken. Bitte holen Sie sich eine entsprechende Planauskunft ein: planauskunft@thuega-netze.de</p>	<p>Verlegungen erforderlich werden, wird dies vom Vorhabenträger direkt mit der Thüga Energienetze GmbH abgestimmt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.18	<p>Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe (OSG) Ballenmoos 39 88339 Bad Waldsee</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.19	<p>Stadtwerke Bad Waldsee GmbH Hauptstraße 29 88339 Bad Waldsee</p> <p><u>Schreiben vom 05.09.2024</u></p> <p>In Ihrem geplanten Bereich des Sport- und Gesundheitsparks Hopfenweiler sind unsere Thermalwasserleitungen verlegt. Ich sende Ihnen in der Anlage den entsprechenden Lageplan mit unserer (in Gelb) dargestellten Leitung mit Bitte um Berücksichtigung derselben in Ihrem Bauvorhaben.</p> <p>Siehe Anlage zu 1.19 - Lageplan Thermalwasserleitung Bauvorhaben Sport- und Gesundheitspark</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.20	<p>Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf</p> <p><u>Schreiben vom 11.09.2024</u></p> <p>Eine Betroffenheit ist seitens der Stadt Aulendorf nicht gegeben, so daß keine Einwendung bzw. eine Stellungnahme vorgetragen wird.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
1.21	<p>Stadt Bad Schussenried Wilhelm-Schussen-Straße 36 88427 Bad Schussenried</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.22	<p>Stadt Bad Wurzach Postfach 1280 88405 Bad Wurzach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.23	<p>Gemeinde Baintdt Marsweilerstraße 4 88255 Baintdt</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.24	<p>Gemeinde Bergatreute Ravensburgerstraße 20 88368 Bergatreute</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.25	<p>Gemeinde Eberhardzell Burgstraße 13</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	88436 Eberhardzell <u>Schreiben vom 04.09.2024</u> wir wurden nach § 4 (1) BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.	Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet nicht statt. BV: Wird berücksichtigt
1.26	Gemeinde Ingoldingen St. Georgenstraße 1 88456 Ingoldingen Kein Rücklauf	
1.27	Gemeinde Wolfegg Röthenbacher Straße 11 88364 Wolfegg <u>Schreiben vom 02.09.2024</u> wir wurden nach § 4 (1) BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.	Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet nicht statt. BV: Wird berücksichtigt
1.28	Gemeinde Wolpertswende Kirchplatz 4 88284 Wolpertswende Kein Rücklauf	
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 04.02.2022 – 18.02.2022
2.1	<i>Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zum o.g. Verfahren keine Stellungnahmen ein.</i>	
	Reutlingen, den Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Bad Waldsee, den Matthias Henne Oberbürgermeister

Anlagen – Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB

Anlage zu 1.1.14:

Landratsamt Ravensburg
Bau- und Umweltamt
Gartenstraße 107
88212 Ravensburg

Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz



ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE FÜR DIE BAULEITPLANUNG

BODENSCHUTZ

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) der Boden als Belang des Umweltschutzes - auch im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren nach §§ 13, 13 a, 13 b BauGB - zu berücksichtigen. Die Belange des Bodens sind sachgerecht abzuwägen und müssen ihren Niederschlag, in Begründung, Festsetzungen und Hinweisen und ggfs. zusätzlich im Umweltbericht zum Bauleitplan finden.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden ist es notwendig, den Verbrauch von Böden quantitativ und qualitativ zu bilanzieren und auf Böden zu lenken, die eine möglichst geringe Leistungsfähigkeit aufweisen. Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z.B. Filter für Staub und Schadstoffe, Wasserreinigung und Speicherung, Standort für Pflanzen, Hausgärten, Temperatur und Klima) sind möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren und auszugleichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB). Insbesondere der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern.

Flächennutzungsplanung

Gemäß § 5 BauGB können verschiedene bodenrelevante Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen werden. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB können durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planerisch vorbereitet werden.

Insbesondere bei hochwertigen Böden sollen Alternativen geprüft werden.

Bebauungsplanung

Es wird empfohlen, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a BauGB).

Vorschläge für weitere mögliche fachliche Hinweise:

- Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915–6-2018) beachtet werden.
- Ausweisung von Flächen zur temporären Lagerung von Bodenmaterial/Mietenflächen (ggf. als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- Auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Aufschüttungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden.

Anlagen – Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

- Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf
Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten, <https://www.beuth.de/de/norm/din>
- Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)). Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.
- Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).
- Nach § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Durch planerische Maßnahmen (z.B. Straßenführung, Tiefgaragen, Höhenlage Straße - Gebäude) sollte der Flächenverbrauch und der Bodenaushub reduziert werden.
- Bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).
- 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 abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, also kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.
- Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.
- Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.
- Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen

Anlagen – Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB

zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Hinweise zu Erschließungsmaßnahmen

Nach § 2 Abs. 1 LBodSchAG haben öffentliche Planungsträger bei Planung und Ausführung eigener Vorhaben die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, ist zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 10.000 m² Boden-Einwirkfläche kann die Bestellung einer fachkundigen, bodenkundlichen Baubegleitung verlangt werden (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG).

Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das BSK sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt) vorzulegen.

Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. Die Synergieeffekte von Bodenschutz- und Verwertungskonzept sollten dabei genutzt werden.

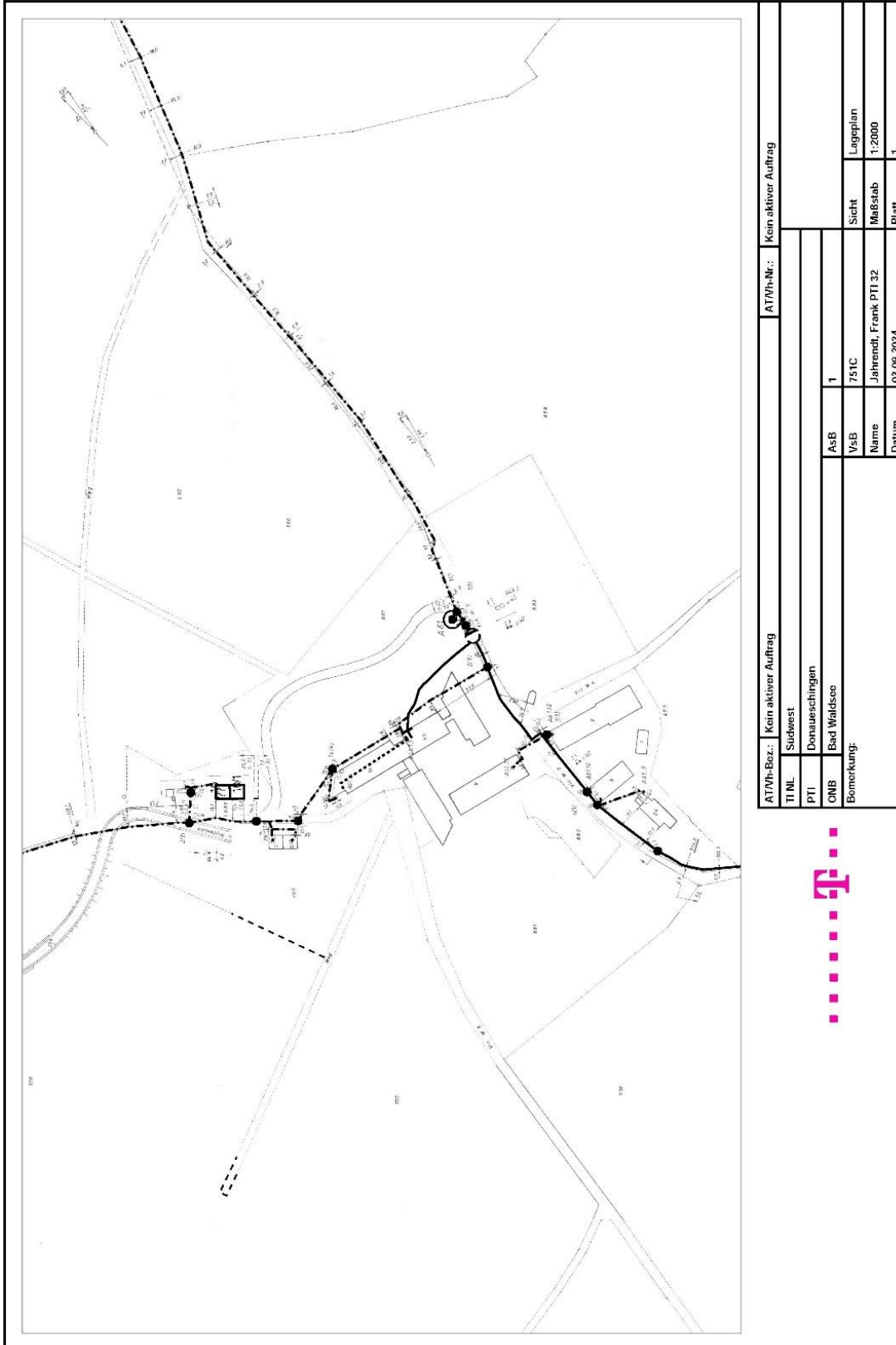
Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts (siehe DIN 19639) müssen bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es effektiv und kostengünstig umsetzen zu können. Schon frühzeitig sollten die Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden, überschüssigen Ober- und Unterbodens geprüft werden.

Anlagen – Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB

Anlage zu 1.12:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Adolph-Kolping-Straße 2-4
78166 Donaueschingen

Lageplan Telekomanlagen (Bestand)



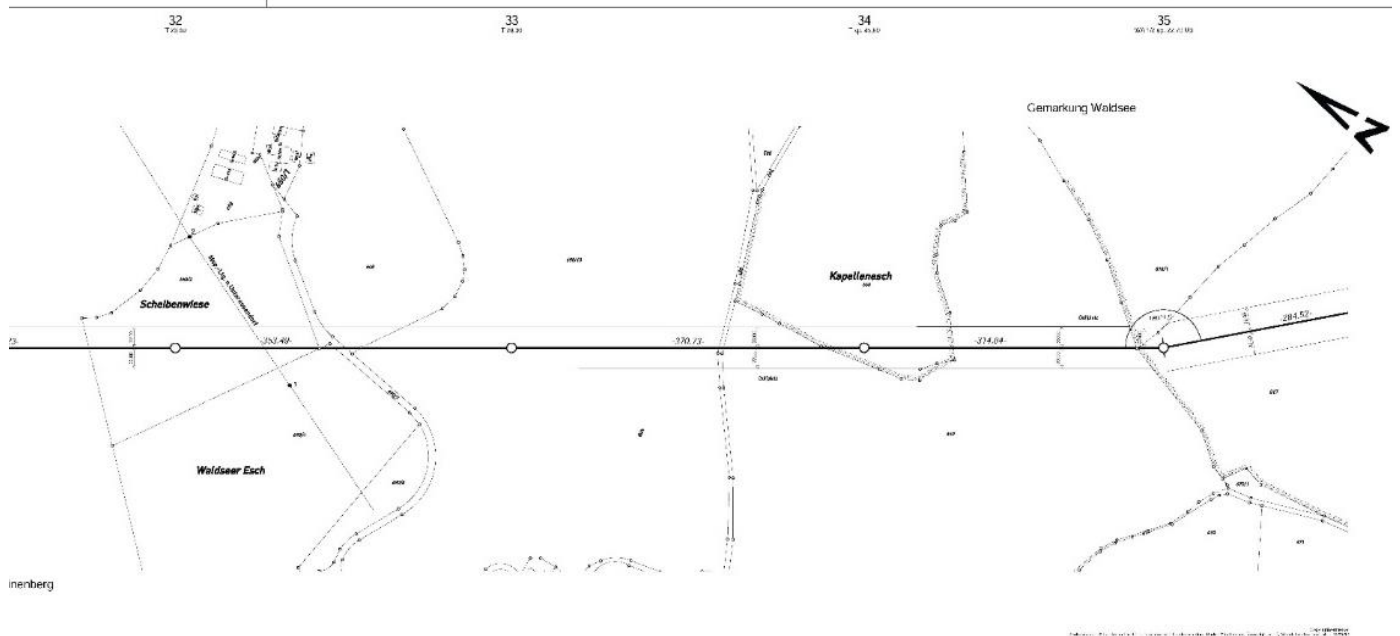
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest		
PTI	Donaueschingen		
OMB	Bad Waldsee	AsB	1
Bemerkung:		VsB	751C
		Name	Jahrendt, Frank PTI 32
		Datum	03.09.2024
		Sicht	Leggeplan
		Maßstab	1:2000
		Blatt	1



Anlagen – Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB

Anlage zu 1.15:
Netze BW GmbH
Netzentwicklung Projekte
Externe Planungsverfahren NETZ TEPV
Schelmenwasenstraße 15
70567 Stuttgart

Lageplan 110-kV-Leitung Otterswang – Haisterkirch



<ul style="list-style-type: none"> Flurbereinigung Baulandumlegung Bebauungsplan ----- Sondergebiet ----- Waldgrenze —○— Leitungssache ----- technischer Schutzstreifen ○ Schutzstreifen 	<p>Netze BW GmbH </p> <p>110-kV-Leitung Otterswang - Haisterkirch</p> <p>Lageplan</p> <p>Maßstab 1:2500</p> <p>von Mast 29 bis Mast 35</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Gemarkung/Flur</th> <th>Gemeinde</th> <th>Landkreis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Waldsee</td> <td>Bad Waldsee</td> <td>Ravensburg</td> </tr> <tr> <td>Waldsee/Schelmenberg</td> <td>Bad Waldsee</td> <td>Hohenberg</td> </tr> </tbody> </table> <p>Technischer Netzservice Projekte Strom</p> <p>freigegeben am: 16.03.2020 ausgegeben am: 13.05.2024</p> <p style="text-align: right;">Blatt 6 von 7 Anlage 0039</p>	Gemarkung/Flur	Gemeinde	Landkreis	Waldsee	Bad Waldsee	Ravensburg	Waldsee/Schelmenberg	Bad Waldsee	Hohenberg
Gemarkung/Flur	Gemeinde	Landkreis								
Waldsee	Bad Waldsee	Ravensburg								
Waldsee/Schelmenberg	Bad Waldsee	Hohenberg								

Anlagen – Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) i.V.m. 4 (1) BauGB

Anlage zu 1.19:
Stadtwerke Bad Waldsee GmbH
Hauptstraße 29
88339 Bad Waldsee

Lageplan Thermalwasserleitung Bauvorhaben Sport- und Gesundheitspark

