

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - VG BAD WALDSEE - BERGATREUTE

Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange – Abwägung der Stellungnahmen (Anhörung vom 09.04.2009 – 12.05.2009)

NR. - TÖB	SEITE
1. Regierungspräsidium Tübingen	7
1.1. RP-TÜ Raumordnung	7
1.2. RP-TÜ Bodenschutz	14
1.3. RP-TÜ Forst	15
1.4. RP-TÜ Denkmalpflege	15
1.5. RP-TÜ Straßenwesen u. Verkehr - Dienststelle Ravensburg	15
2. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben.....	16
3. Landratsamt Ravensburg	18
3.1. LRA-RV Rechtsaufsicht	18
3.2. LRA-RV Sachbereiche: Landwirtschaft; Altlasten; Grundwasser / Wasserversorgung; Vermessung- u. Flurbereinigung.....	19
3.3. LRA-RV Bodenschutz	19
3.4. LRA-RV Gesundheitsamt	20
3.5. LRA-RV Forst	20
3.6. LRA-RV Straßenbau	20
3.7. LRA-RV Kommunales Abwasser	21
3.8. LRA-RV Gewerbeaufsicht.....	21
3.9. LRA-RV Naturschutz	21
4. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau.....	22
5. BUND Ortsgruppe Bad Waldsee	23
6. IHK Bodensee-Oberschwaben.....	26
7. Handwerkskammer Ulm	26
8. EnBW	26
9. Thüga	26
10. Telekom, Netzproduktion RV	26
11. Stadt Bad Waldsee, Amt für Öffentliche Ordnung.....	26
12. Stadt Bad Wurzach	26
13. Gemeinde Baidnt.....	27

14. Gemeinde Wolfegg.....	27
15. Bürgermeisteramt Wolpertswende	27
16. Gemeinde Schlier	27
17. Gemeinde Fronreute	27
18. TÖB OHNE STELLUNGNAHME	27
19. Anlage Merkblatt des Gesundheitsamtes:.....	28

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Vorbemerkung	1.		<u>Landesentwicklungsplan B-W</u> Bad Waldsee ist im LEP als Mittelzentrum eingestuft. (Nach LEP Ziff. 2.5.9. sollen Mittelzentren als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.
1.		2.		G 2.4.3. LEP: Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen, Ressourcen schonen genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der Agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozialverträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
2.		3.		Z 2.6.4. LEP: Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. (Bad Waldsee liegt auf der Entwicklungsachse Ulm – Friedrichshafen)
3.		4.		Z 3.1.9. LEP: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.
4.		5.		Z 3.1.2. LEP: Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
5.		6.		<u>Regionalplan Bodensee - Oberschwaben</u> Z 2.2.3: Der Regionalplan weist neben der Landesentwicklungsachse Ulm - Friedrichshafen die regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf- Bad Waldsee – Bad Wurzach - Leutkirch - Isny aus. Bad Waldsee liegt somit auf dem Schnittpunkt dieser beiden Entwicklungsachsen. Für die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen ergibt sich hieraus eine Präferenz.
6.		7.		Z 2.4.2 Nach dem Regionalplan ist Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.
7.		8.		Z 2.3.2: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben (Bad Waldsee ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen).
8.		9.		G 2.3.2: Leitbild für die Siedlung „Der Bedarf ist den raumordnerischen Zielsetzungen anzupassen“.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Vorbemerkung	10.		<p>Regionalplan Begründung: Hier wird folgendes ausgeführt: Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass gleichzeitig auch ausreichend Wohnbauflächen in derselben Gemeinde bereitgestellt werden.</p>
		11.		<p><u>Stadtentwicklungskonzept Bad Waldsee 2020</u> Die Stadt Bad Waldsee hat am 01.12.2008 das Stadtentwicklungskonzept 2020 beschlossen. Die Ergebnisse und Ziele hieraus sind Inhalt und Perspektive einer zukünftigen kommunalen Entwicklung in Bad Waldsee. Dabei kommt neben den Handlungsfeldern Wohnungsbau / Siedlungsentwicklung, Umwelt und Energie, Mobilität, Wirtschaft, Kur und Tourismus, Einzelhandel, Bildung und Betreuung sowie Kultur und Soziales den in diesem Entwicklungskonzept dargestellten Leitprojekten besondere Bedeutung zu. Leitbild Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> § Die Stadt Bad Waldsee verfolgt in der Kernstadt wie auch in den Ortschaften eine ausgewogene, kompakte Siedlungsentwicklung über eine verstärkte Innenentwicklung sowie die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich. § Der Schwerepunkt der Wohnbauentwicklung erfolgt in der Kernstadt. Dort sollen verstärkt gemischte Wohnformen über Mehrgenerationenprojekte für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. § Die Ortschaften haben die vorrangige Funktion der Eigenentwicklung über eine Konzentration der Entwicklungsmaßnahmen auf die Ortszentren. Ziele Wohnungsbau und Siedlungsentwicklung in den Ortschaften: <ul style="list-style-type: none"> § Sicherung von Entwicklungsoptionen für alle Ortschaften für Innenentwicklungs- und Arrondierungsmaßnahmen für eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen. § Beachtung und Erhalt ortstypischer Gestaltungsmerkmale bei allen Entwicklungsmaßnahmen für einen Erhalt von Mischfunktionen und Ortscharakter. § Als Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Aktivierung von Baulücken, sowie Folge- und Umnutzungen ehemals landwirtschaftlicher und gewerblicher Gebäude zu prüfen. Gewerbeentwicklung: <ul style="list-style-type: none"> § Die Gewerbeschwerpunkte im Norden (Wasserstall mit Erweiterungen und Erweiterungsflächen Firma Hymer) und in Gaisbeuren sind weiterzuentwickeln. § Der angedachte interkommunale Ansatz auf Gemarkung Bad Wurzach soll weiter verfolgt werden. </p>
		12.		<p>Vorweg ist zu bemerken, dass die Einwendungen des Regierungspräsidiums und des Regionalverbandes auf der Bemühung beruhen den Flächenverbrauch zu reduzieren wie dies auch der Forderung des § 1a (2) S.1 BauGB entspricht.</p>

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Vorbemerkung			<p>Das gleiche Bestreben verfolgt die VG Bad Waldsee-Bergatreute, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Leider kann auf Potenziale der vom Regierungspräsidium Tübingen vorgetragene Möglichkeiten der Nutzung von Konversionsflächen, Brachflächen, Baulücken usw. in Bad Waldsee und Bergatreute nicht zurückgegriffen werden. Die VG Bad Waldsee-Bergatreute will zur Erreichung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dort eingreifen, wo dies zielführend ist. Festzustellen ist hierbei, dass die Flächennutzungsplanung nicht geeignet ist den Flächenverbrauch zu steuern.</p>
13.			<p><u>Flächenzuschnitt und Verfügbarkeit von Bauland</u></p> <p>Durch das Erbrecht bedingt sind im Bereich Oberschwabens die landwirtschaftlichen Grundstücke in der Regel großflächig geteilt. Zudem praktiziert die Stadt Bad Waldsee die Entwicklung von Bauland in eigener Regie. Es werden also die Grundstücke aufgekauft, zu Bauland gewidmet, erschlossen und verkauft. Hierbei achtet die Stadt Bad Waldsee wie auch die Gemeinde Bergatreute darauf der rechtlichen Forderung zu entsprechen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 (6) 2. BauGB) zu ermöglichen indem die Baulandpreise möglichst gering gehalten werden. Um dies zu erreichen ist bereits der Preis beim Kauf der Flächen gering zu halten. Auch dies erfordert, dass die Stadt bei den Grundstücksverhandlungen alternative Flächen zur Verfügung haben muss. Zudem erfordert die unterschiedliche Verkaufsbereitschaft der Eigentümer dass alternative Flächen zur Verfügung stehen müssen.</p> <p>Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden die Flächen nur bedarfsgerecht entwickelt (Grundstückskauf, Erschließung).</p>	
14.			<p><u>Wohnungsbau</u></p> <p>In Bad Waldsee Ortsteil Reute wurde mit dem Programm MELAP (gestartet im Jahr 2005) das innerörtliche Potential untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass mangels Bereitschaft der Eigentümer bislang keine Maßnahmen umgesetzt werden konnten.</p> <p>Im Gegensatz hierzu laufen die Stadtsanierungsprogramme seit den 80er Jahren sehr erfolgreich. Die Innenstadt konnte an Attraktivität gewinnen. So entstanden zahlreiche hochwertige Wohnungssanierungen in der Innenstadt. Leerstehende Bausubstanz gibt es praktisch nicht. Dem Trend in Neubaugebiete am Stadtrand zu ziehen konnte entgegengewirkt werden. Der Bedarf an Wohnungen ist jedoch weit höher, so dass Neubaufächen unumgänglich sind wenn die Stadt Bad Waldsee ihrer zentralörtlichen Funktion mit der damit verbundenen der Nachfrage nach Bauland gerecht werden will.</p> <p>Im Bereich der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gibt es kein Baulandkataster nach § 200 BauGB. Im Januar 2008 wurden für Bad Waldsee die einzelnen freien Bauplätze erfasst. Von den 266 ermittelten Bauplätzen stehen für den Verkauf durch die Stadt derzeit noch 11 Plätze zur Verfügung. Der Rest der Plätze befindet sich in privatem Eigentum und wird größtenteils von den Eigentümern dem Markt nicht zur Verfügung gestellt.</p>	

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Vorbemerkung	15.		<p>Festzustellen ist, dass diese privaten Baulücken nach und nach bebaut werden. Für den Baulandmarkt ist dies jedoch keine nennenswerte Größenordnung.</p> <p>Dadurch, dass Bebauungspläne in der Regel dann aufgestellt werden, wenn die zu beplanenden Flächen im Eigentum der Gemeinde stehen, ist in besonderem Maße mit den im Folgenden genannten Mitteln eine Flächenreduzierung zu erreichen.</p> <p>Das mögliche und wirkungsvolle Instrumentarium besteht bei der Umsetzung der Flächennutzungspläne in die verbindliche Bauleitplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungspläne werden in Abschnitten realisiert. Bei nachlassender Nachfrage werden die Baugebiete langsamer bzw. nicht realisiert, Flächen somit nicht in Anspruch genommen. Dies hat auf dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung besondere Bedeutung. - Bei den von der Gemeinde verkauften Bauflächen besteht eine vertraglich geregelte Frist, dass innerhalb von wenigen Jahren das Grundstück zu bebauen ist. - Flächensparende Erschließungen und angemessene Verdichtungen der Bebauung grundsätzlich zu realisieren. Hier soll angestrebt werden, dass auch in der Wohnqualität hochwertige verdichtete Flachbebauung zum Zuge kommt. Die Nutzung der privaten Freiflächen (Garten) ist ein wesentlicher Punkt für die Qualität der Nutzung dieser Flächen. Dies wird bei üblicher Einfamilienhausbebauung durch ausreichend Distanz erreicht. Bei verdichteter Bebauung kann dies durch bauliche Maßnahmen erreicht werden. So ist dies z.B. bei einer Winkelhofbebauung (Gartenhofhaus) gegeben. Bei Reihenhausbebauung z.T. auch bei der Doppelhausbebauung sind hierfür in der Gebäudeplanung geeignete Maßnahmen vorzusehen. Dies sind z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Anordnung der Fenster bei Mehrgeschossigkeit so, dass Einblick auf Nachbargrundstück nicht oder nur beschränkt gegeben ist. (Sitzterrasse unter Loggia, Sichtschutzlamellen über Terrasse) • Massive Mauern zwischen den Grundstücken in ausreichender Höhe und Länge als integrierter Bestandteil des Rohbaus <p>Wünschenswert wäre, wenn solche Bauformen (mit dieser Voraussetzung) einer besonderen Förderung bedacht würden (z.B. steuerliche Vergünstigung). Eine solche Bebauung würde weniger Fläche beanspruchen bei hoher Wohnqualität auch im Freibereich der Grundstücke. Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau werden sich Fahrten für den Freizeitausgleich reduzieren wie auch Kleingartenanlagen als Folge des im Geschosswohnungsbau nicht zu erfüllenden Wunsches im Grünen sich zu betätigen und aufzuhalten entbehrlich werden.</p> <p>In der städtebaulichen Gesamtbilanz führt dies somit zum gleichen Flächenverbrauch wie beim Geschosswohnungsbau, der als günstig erachtet wird (s. hierzu einschlägige Literatur die unverändert aktuell ist - Göderitz - Rainer - Hoffmann, „die gegliederte und aufgelockerte Stadt“, 1957).</p>
		16.		<p><u>Gewerbeflächen</u> Im Gegensatz zum Bedarf an Wohnungsbauflächen ist der Bedarf an Gewerbe-</p>

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Vorbemerkung			<p>flächen nur sehr grob zu prognostizieren. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion, der günstigen Verkehrsanbindung und der bisherigen Entwicklung wird ein weiterer Bedarf an Gewerbebauflächen gesehen. Die Ermittlung des Flächenbedarfs orientiert sich an der bisherigen Entwicklung (s. Ausführungen unten). Leider kann die Stadt Bad Waldsee nicht auf die im LEP genannten Brach-, Konversions- und Altlastenflächen zurückgreifen und einer neuen Nutzungen zuführen. Verfügbare städtische Baulücken sind in geringem Umfang vorhanden und werden nach der bisherigen Entwicklung in ca. 1 Jahr nicht mehr verfügbar sein. Private verfügbare Gewerbebauflächen sind nicht auf dem Markt.</p>
		17.		<p><u>Fazit</u> In der Abwägung zu den Belangen des Bodenschutzes hat die VVG Bad Waldsee – Bergatreute die Möglichkeit auf das Ausweisen weiterer Flächen zu verzichten bzw. deutlich unter dem ermittelten Bedarf auszuweisen. Es müssten dann die Belange der zentralörtlichen Funktion und den weiteren im LEP sowie dem Regionalplan genannten Funktionen (Entwicklungsachsen, Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe, Siedlungsbauschwerpunkt) von Bad Waldsee mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnungsangebot) zurückgestellt werden. In der Abwägung dieser gegensätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten räumt die Stadt Bad Waldsee der weiteren Entwicklung von Gewerbe und Wohnen Vorrang ein.</p>
1. 1.1.	Regierungspräsidium Tübingen RP-TÜ Raumordnung	1.	<p>1. Geplante Wohnbauflächenausweisungen - Umfang Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.</p> <p>Mit der neu gefassten Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Insbesondere muss der Forderung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z1 des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.</p> <p>Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung hat das Wirtschaftsministerium zum 01.01.2009 die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 Baugesetzbuch und nach § 10 Abs.2 BauGB“ erstellt. In ihnen wurden die bereits bisher für eine sparsame Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung zu beachtenden Bestimmungen zusammengefasst und präzisiert.</p>	<p>Dieser rechtliche Rahmen sowie die Ziele der Raumordnung sind bekannt und wurden bei der Planung beachtet. Dementsprechend wurde auch im Vorspann der Begründung ausgeführt, unter welchen Bedingungen die Planung erfolgt. Hierzu wird auch auf die Ausführungen zu Nr. 1.1., Ziff. 11/12. sowie Nr. 2., Ziff. 3. verwiesen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21 äußert sich im Rahmen der Raumordnung. Bei den im Folgenden getroffenen Ausführungen ist festzuhalten, dass die Raumordnung in ihrer Stellungnahme nicht in substantielle Bereiche der gemeindlichen planerischen Entscheidungen Stellung nehmen und eingreifen kann.</p> <p>Die VVG Bad Waldsee – Bergatreute setzt sich mit der Bodenschutzklausel auseinander. Hierzu wird auf die Vorbemerkung und insbesondere auf die Abwägung in Ziffer 17 der Vorbemerkung verwiesen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird noch auf die Stellungnahme des Gemeindetages Baden-Württemberg vom 06.04.2009 in der GT-Info verwiesen.</p> <p>Die Hinweise sind rechtlich nicht verbindlich.</p> <p>Diese Hinweise ergeben zwar ein differenziertere Schau des Ist - Zustandes, ergeben jedoch für den Flächenbedarf, zumindest für kleinere Kommunen im ländlichen Raum, nur marginale Erkenntnisse für einen planerisch Ansatz. Diese Hinweise sind für den GVV Bad Waldsee - Bergatreute wenig dienlich für die Erkenntnis wo und in welchem Umfang die Flächen für die gewerbliche Entwicklung auszuweisen sind. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, steuert in den Grundzügen die bauliche Entwicklung auf einen Zeithori-</p>

¹ Z = Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB, §§ 3 Nr.2 und 4 Abs.1 ROG und des § 4 Abs.1 und 4 LplG

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -		<p>Das Wirtschaftsministerium betont in Übereinstimmung mit den übrigen betroffenen Ministerien die Dringlichkeit dieser Zielsetzung und legt großen Wert auf die Beachtung der Hinweise bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen.</p> <p>Nach den o.g. Hinweisen des Wirtschaftsministeriums lassen sich für das Mittelzentrum Bad Waldsee folgende relative Bedarfe für Wohnbauflächen errechnen: Zieljahr 2015: 10,33 ha Wohnbauflächen, Zieljahr 2018: 14,24 ha Wohnbauflächen, Zieljahr 2020: 16,55 ha Wohnbauflächen.</p>	<p>zont von 10 - 15 Jahren. In den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums zum Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wird zum Gewerbeflächenbedarf aufgeführt, dass ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist.</p> <p>Ein methodischer Ansatz z.B. über eine Trendprognose wird jedoch erforderlich sein, da die genannten Punkte für die Bedingungen der Flächennutzungsplanung und den Flächenbedarf kein für die Planung handhabbares Potential enthält, die einen Flächenansatz ersetzen können (s. Ausführungen zu Nr. 1.1., Ziff. 13.). Auf einen längeren Zeitraum ist eine verlässliche Bedarfsaussage örtlicher Unternehmen nicht möglich. Ein wesentlicher Parameter wird die bisherige Entwicklung sein. Diese ergibt für Bad Waldsee den Bedarf für die neue Planungsfläche im Bereich Wasserstall. (Zum Flächenbedarf am interkommunalen Gewerbegebiet Zwings s. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bad Wurzach.)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entscheidend ist der tatsächliche Bedarf. Dieser ist auch bei differenziertesten Rechenmodellen nicht exakt prognostizierbar. Dies ist auch nicht Sinn des Flächennutzungsplanes der nicht detailliert die bauliche Entwicklung darstellen soll, sondern die Grundzüge der baulichen Entwicklung darzustellen hat. Es ist davon auszugehen, dass die vom Regierungspräsidium dargestellte Flächenermittlung auf den prognostizierten Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes aufbaut. Hier besteht ein beachtlicher methodischer Mangel, da bei diesen Zahlen bei den Wanderungssalden das zur Verfügung stehende Wohnbauland nicht in der Prognose berücksichtigt wird.</p> <p>Die lineare Trendprognose der Einwohnerentwicklung seit dem Jahr 2000 (Wanderungsgewinne) zur prognostizierten natürlichen Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes hinzuaddiert ergibt ein deutlich höheres Ergebnis der Bevölkerungsentwicklung und somit ein größerer Bedarf an Wohnbauflächen.</p> <p>Letztlich ist im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde der kommunalpolitische Wille maßgebend, in welchem Umfang die künftige Siedlungsentwicklung stattfinden soll.</p> <p>Die Inhalte der gemeindlichen Bauleitplanung unterliegen dem Abwägungsgebot des BauGB. Dieses wurde beachtet.</p>
		2.	Von diesem relativen Flächenbedarf sind in der Stadt Bad Waldsee vorhandenen Flächenpotenziale, wie noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, ca. 25% der vorhandenen Baulücken, Konversionsflächen und Altlastenflächen) abzuziehen, um den absoluten Flächenbedarf zu ermitteln.	<p>In der Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird auf Seite 3 „<i>Plan-technik / Planungsalternativen / Bodenschutz</i>“ 1. Punkt aufgeführt: „<i>Innen-örtliche Potentiale (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) stehen nicht zur Verfügung (s. Flächennutzungsplan S. 25, Ziff. 4.8. Baulücken) wie auch keine Baulandreserven zur Verfügung stehen</i>“.</p> <p>Die VVG Bad Waldsee – Bergatreute teilt die Ausführung nicht.</p> <p>Einen Anteil von 25 % für Baulücken, Konversionsflächen und Altlastenflächen abzuziehen ist für den Verwaltungsraum Bad Waldsee - Bergatreute kein für die</p>

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -			<p>Planung gangbarer Ansatz. Nur wenn diese Flächen tatsächlich für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stünden und umsetzbar wären, wäre dies möglich. Konversionsflächen gibt es weder in Bad Waldsee noch in Bergatreute. Bebaubare Altlastenflächen bestehen ebenfalls nicht. Inwieweit bebaubare Baulücken zur Verfügung stehen kann zwar ermittelt werden, begründete Zweifel bestehen jedoch ob die daraus gewonnene Erkenntnis Relevanz für die Flächennutzungsplanung im Planungsraum hat. Nach der Erfahrung aus anderen Gemeinden und einer Erhebung in Bad Waldsee bei der letzten Flächennutzungsplanfortschreibung im Zeitraum 1993 -1995 ergab diese Erhebung kein für die Planung handhabbares Potential.</p> <p>Generell ist festzustellen, dass nicht zu erkennen ist, dass eine Summe von Baulücken, die in der Regel wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind, einen planerischen Ansatz für die Flächennutzungsplanung darstellen, welche eine wesentliche Forderung des § 1 (6) Ziff. 8a. BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, gerecht würde.</p>
3.		<p>Im Rahmen der nunmehr geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurden diese Flächenpotenziale im Hinblick auf die Wohnbauflächen nicht erhoben. Die geplante Ausweisung von insgesamt 13,0 ha Wohnbauflächen zeigt jedoch, dass damit der Wohnbauflächenbedarf mindestens bis 2018, bei Berücksichtigung der noch vorhandenen Flächenpotenziale voraussichtlich sogar bis über das Jahr 2020 hinaus gedeckt ist. Angesichts einer voraussichtlich annähernd stagnierenden Bevölkerungsentwicklung wird der Stadt Bad Waldsee nahe gelegt, die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen noch einmal zu überprüfen. Sofern an der Ausweisung festgehalten werden soll, ist eine dem Bedarf angepasste Ausweisung von Wohngebieten (Bebauungsplanverfahren) anzustreben.</p>	<p>Der bestehende Flächennutzungsplan wurde auf das Zieljahr 2010 aufgestellt. Während der Laufzeit seit dem Jahr 1995/1996 gab es zwei Änderungen in der u.a. auch weitere Wohnbauflächen ausgewiesen wurden.</p> <p>Die in den Änderungsverfahren vorgenommenen Planungen sind punktuelle Änderungen, bei denen nicht das gesamte Planwerk in Frage gestellt wurde.</p> <p>Wenn jedoch jetzt der Flächenbedarf auf dem Hintergrund einer veränderten Bevölkerungsentwicklung sowie der Zielsetzung die Flächenausweisungen insgesamt zu minimieren in Frage gestellt wird, betrifft dies die Grundlage des Flächennutzungsplanes. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Stadt Bad Waldsee wie auch die Gemeinde Bergatreute werden nur in dem Umfang neue Bauflächen in Bebauungsplänen ausweisen und erschließen, dass der Großteil dieser Flächen auch in einem überschaubaren Zeitraum zu vermarkten ist (s. Begründung S. 2). Im Übrigen werden die Wohnbauflächen bedarfsgerecht (Größe und Lage des Gebiets und der Bauformen die nachgefragt werden - Mehrfamilienhaus-, Doppelhaus-, Einfamilienhausbebauung) durch Bebauungspläne weiterentwickelt. Es erfordern schon die Haushaltslagen der Stadt Bad Waldsee und der Gemeinde Bergatreute, dass keine Flächen ‚auf Halde‘ erworben und erschlossen werden.</p>	
4.		<p>Das Regierungspräsidium weist darüber hinaus darauf hin, dass im Falle des Festhaltens an der Ausweisung der drei geplanten Wohnbauflächen „Kreuzacker IV“, „Bad Waldsee-Ost (ehemals G-7)“ und „Bad Waldsee-Ost (ehemals G 6)“ bei einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ggf. keine weiteren Wohnbauflächen mehr ausgewiesen werden können.</p>	<p>Die geplante Änderung, inkl. der vorgenannten Wohnbauflächen, ist bei einer in absehbarer Zeit durchzuführenden Flächennutzungsplanfortschreibung auf aktuellen Daten neu zu ermitteln. Sollte die Ermittlung dann ergeben, dass für weitere Wohnbauflächen kein Bedarf gegeben ist, wird der Flächennutzungsplan dies berücksichtigen. Dies bleibt jedoch dem Fortschreibungsverfahren vorbehalten.</p>	
5.		<p>2. Flächenkompensation für die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets in Bad Wurzach - Zwings</p> <p>Die Städte Bad Wurzach und Bad Waldsee sowie die Gemeinden Bergatreute und Wolfegg planen ein interkommunales Gewerbegebiet auf Gemarkung Bad Wurzach - Zwings (OGI). Vorgesehen ist die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) mit 25 ha. Im Rahmen von Besprechungen der beteiligten Kommunen mit dem</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das OGI wurde vom Regierungspräsidium Tübingen am 22.12.2008 das Zielabweichungsverfahren genehmigt. Die vorgegebene Flächenkompensation wird mit diesem Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren umgesetzt.</p>	

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -		Regierungspräsidium Tübingen am 12.12.2007, 28.04.2008 und 27.06.2008 wurde in bezug auf die Notwendigkeit einer Flächenkompensation in den jeweiligen Kommunen mit allen Beteiligten eine Einigung erzielt, wobei die endgültige Vorgehensweise noch mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden sollte.	
6.			Nach dem Ergebnis der Besprechung vom 27.06.2008 war in Bad Waldsee geplant, den Bereich an der B 30 / Abfahrt Bad Waldsee Ost mit 8,5 ha und den Bereich L 285 und Untermöllenbronner Weg im Ortsteil Reute mit 2,4 ha aufzugeben, während an der Ausweisung der Gewerbebauflächen „Wasserstall“ mit 14 ha festgehalten werden sollte.	Wird zur Kenntnis genommen
7.			Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist nunmehr vorgesehen, in der Stadt Bad Waldsee an der B 30 / Abfahrt Bad Waldsee Ost die beiden im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen G 7 (8,2 ha) und G 6 (2,7 ha) zu Wohnbauflächen umzuwandeln und die beiden im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Reute (L 285 und Untermöllenbronner Weg) mit insgesamt 2,4 ha in landwirtschaftlichen Nutzungsflächen umzuwidmen.	
8.			Die Gewerbebaufläche „Wasserstall“ wurde von bisher vorgesehenen 14,0 ha auf 12,1 ha verkleinert.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.			Sofern die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche in die Flächenbilanz einbezogen wird, sind die Vorgaben zur Flächenkompensation bezüglich des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets „OGI“ erfüllt.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.			Die Gemeinde Bergatreute kann die Vorgaben zur Flächenkompensation erfüllen, indem das ursprünglich vorgesehene 10 ha umfassende Gewerbegebiet „Lochfeld“ bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht aufgeführt ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.			3. Die vorgesehenen FNP - Änderungen im Einzelnen Bad Waldsee: 3.1 Gewerbebaufläche „Wasserstall - Erweiterung“ (12,1 ha) Verwiesen wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 19.11.2007 zum Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbepark Wasserstall - Erweiterung“ (Az.: 21-13/2473.2-04.1/Bad Waldsee), in der die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale und die Erbringung eines qualifizierten Nachweises für einen zusätzlichen Bedarf an der neuen gewerblichen Baufläche gefordert wird.	<u>zum Gewerbeflächenbedarf:</u> Die Ermittlung der Flächen erfolgte mit einer digitalen Bearbeitung auf Grundlage der ALK-Daten mit einer präzisen Ermittlung der Flächen. Dadurch ergeben sich in den Flächenwerten Abweichungen wie Ermittlung der Werte im Rahmen der OGI-Planung. In den Vorbemerkungen zur 3. Flächennutzungsplanänderung ist auf Seiten 3 und 4, <i>„Bedarf der Neuausweisungen“</i> der zusätzliche Bedarf aufgeführt. Maßgeblich ist der Bedarf, der sich auf dem Hintergrund der Entwicklung der letzten Jahre abzeichnet. In den letzten 5 Jahren sind ca. 17,5 ha bebaut worden. Danach wurden durchschnittlich ca. 3,5 ha/Jahr beansprucht. Zur Verfügung stehen derzeit noch 3,6 ha. Dies bedeutet, dass Flächen noch für ca. 1 Jahr zur Verfügung stehen und die Stadt Bad Waldsee veranlasst ist weitere umsetzbare Flächen im Flächennutzungsplan auszuweisen.
12.			Diese Nachweise sind auch im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan zu erbringen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Bad Waldsee als Mittelzentrum Erweiterungsflächen für die örtlichen Betriebe vorhalten und aufgrund seiner Zentralitätsstufe darüber hinaus einen Anteil an Flächen für andere ansiedlungswillige Betriebe bereithalten soll.	Die Stadt Bad Waldsee hat das Stadtentwicklungskonzept 2020 aufgestellt, das am 01.12.2008 vom Gemeinderat beschlossen und im Februar 2009 der Öffentlichkeit bekannt gegeben wurde. In diesem Entwicklungskonzept sind die Bereiche Wasserstall sowie Gaisbeuren als Gewerbeschwerpunkt festgelegt. Zudem wurde in diesem Entwicklungskonzept der Interkommunale Gewerbeansatz auf Gemarkung der Stadt Bad Wurzach zur Weiterverfolgung beschlossen.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -	13.	Für die von der Stadt Bad Waldsee vorgesehene Erweiterung der Gewerbebaufläche „Wasserstall“ im Umfang von 12,1 ha ist der Bedarf mit der pauschalen Formulierung in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung „... und soll wegen des absehbaren Bedarfs um 12,1 ha erweitert werden“ jedoch unzureichend begründet. Sollte die Stadt an der Ausweisung festhalten, ist der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf nach den Vorgaben der Landesregierung und des Regierungspräsidiums im Einzelfall nachvollziehbar darzustellen und zu begründen ¹ .	<p>Die Begründung wird entsprechend auf Seite 4 ergänzt.</p> <p>Die in den Hinweisen vom 01.12.2008 dargestellte Grundlage zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs kann im Wesentlichen bei der Fortschreibung von Flächennutzungsplänen angezeigt sein. Bei einer Flächennutzungsplanänderung ist der Aufwand einer differenzierten Bedarfsermittlung nach den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums unverhältnismäßig im Verhältnis zu der gewonnen Erkenntnis für eine Prognose des Flächenbedarfs. Irrelevant für eine Bedarfsprognose sind Flächenermittlungen von Flächen die in privatem Eigentum stehen oder gar betrieblicher Reserveflächen. Die Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten bedeutet die Erstellung eines Baulückenkatasters – und dies im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung. Bei einer Stadt in der Größenordnung von Bad Waldsee ist die Darstellung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortansässiger Unternehmer im Rahmen einer aufwendigen Umfrage möglich. Die Aussagekraft einer solchen Umfrage für Erkenntnisse zum Flächenbedarf ist mehr als fraglich. Soweit ein konkreter Bedarf vorliegt, wie in Mennisweiler, wurde dies in der Begründung dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung jeweils nur nach einem konkreten Bedarf vorzunehmen widerspricht dem Wesen des Flächennutzungsplanes, der nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen die Entwicklung darzustellen hat und nicht nach den konkreten Bedürfnissen. Einer Summe von Ausweisungen in Folge von Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren, nach jeweiligen aktuellen Bedürfnissen, birgt die Gefahr zu isolierten Zufallsstandorten und -Entscheidungen zu kommen, der die Gesamtschau fehlt. Die Erfahrung zeigt, dass die Planungsdauer von neu auszuweisenden Flächen mit der Zeit der unternehmerischen Entscheidung, eine bauliche Realisierung durchzuführen, auseinanderklafft. Unternehmen und Verwaltung können dann veranlasst sein auch an einem für die städtebauliche Entwicklung weniger geeigneten Standort in der Gemeinde die Realisierung zu ermöglichen oder die Unternehmen suchen nach einem Standort, außerhalb der Gemeinde, um dort ihre Bauabsicht kurzfristig zu realisieren.</p> <p>Die Forderung eine Flächenbedarfsprognose, nach den genannten Hinweisen des Wirtschaftsministeriums, zu erstellen ist im vorliegenden Fall, der Änderung des Flächennutzungsplanes, unverhältnismäßig. Diese Forderung erweckt den Eindruck, dass die Flächenausweisung verhindert werden soll. Es liegt die Vermutung nahe, dass also über die „Hintertüre“ mit sehr aufwendigen Erhebungen in die Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen werden soll.</p> <p>Wie zu Beginn der Ausführungen des Regierungspräsidiums Tübingen zu entnehmen ist, verfolgt das Regierungspräsidium TU im Rahmen der Zielvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg (s. Strategieprogramm des UM zur Reduzierung des Flächenverbrauchs vom Nov. 2007) das Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren. Als eine der Maßnahmen wird dabei versucht, die Planungsflächen in den Flächennutzungsplänen zu reduzieren. Wie unter Nr. 1.1., Ziff. 1. dargestellt, ist dieser An-</p>

¹ Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -			<p>satz sowohl fachlich völlig ungeeignet als auch rechtlich nicht gangbar. Um das Ziel der Flächenreduktion zu erreichen wird ein Instrumentarium von Nachweisen und Untersuchungen aufgebaut. Diese Nachweise und Untersuchungen, die über die bisherigen Ermittlungsmethoden hinausgehen bzw. bei punktuellen Änderungen nicht relevant sind, erfordern einen erheblichen Aufwand ohne, dass die Ergebnisse für die Planung zu beachtlichen Erkenntnissen führen, zudem sind die Hinweise des Wirtschaftsministeriums nicht verbindlich (s. Hinweise für die Plausibilitätsprüfung des WM vom 01.12.2008). Bisher gibt es jedoch keine Rechtsvorschriften mit Maßstäben für die Bedarfsermittlung von Bauflächen (siehe GT-Info vom 06.04.2009). Der Bedarf ist ausreichend dargestellt (s. Beschlussvorschlag Nr. 1.1., Ziffer 11. und 12. Seite 10).</p>
		14.	<p>Wie sich aus der im Zusammenhang mit dem OGI vorgelegten Bilanzierung der Gewerbeflächenpotenziale ergibt, sind nach Abzug des von Gewerbe- in Wohnbaufläche umgewandelten Bereichs „Bad Waldsee-Ost, südl. der L 300“, noch ungenutzte Gewerbeflächen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bzw. im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne von ca. 17,3 ha vorhanden. Ein darüber hinaus gehender Bedarf bezüglich der</p> <ul style="list-style-type: none"> -Erweiterungsvorhaben ortsansässiger Betriebe bzw. -Neuansiedlungswünsche von Betrieben für die Synergieeffekte zu vorhandenen ortsansässigen Unternehmen entstehen <p>ist nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>Sonstige Neuansiedlungen sollten aus Sicht des Regierungspräsidiums im interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet OGI erfolgen.</p>	<p>Die Stadt Bad Waldsee verfügt derzeit, bis auf die Fläche im Bereich Wasserstall, über keine umsetzbaren Gewerbebauflächen, die im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen, jedoch nicht verfügbaren Flächen sind in hohem Maße vom Standort her geeignete Bauflächen und sollen daher in der Planung bleiben. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Auf die Abwägung Nr. 1.1., Ziff. 11./12. und 13 sowie Nr. Ziff. 3./4. wird verwiesen.</p>
		15.	<p>Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 Landesplanungsgesetz hingegen hat sich erübrigt, da seitens der Straßenbauverwaltung der Bau der B 30 neu (Umfahrung Mattenhaus) nicht mehr weiter verfolgt wird und somit die im Regionalplan festgesetzte Freihaltetrasse ihre Wirksamkeit als zu berücksichtigendes Ziel der Regionalplanung verloren hat (vgl. das Schreiben des Regierungspräsidiums vom 18.08.2008 an den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben; Az.: 21-13/2473.2-04.1 / Bad Waldsee).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		16.	<p>3.2 Wohnbaufläche in Gaisbeuren „Kreuzacker IV“ (2,1 ha) Verwiesen wird auf die Äußerungen zum geplanten Umfang an Wohnbauflächen ausweisungen (S. 2 f). Da im gültigen Flächennutzungsplan im Ortsteil Gaisbeuren Wohnbauflächen im Umfang von rund 8,1 ha sowie eine Mischbaufläche im Umfang von rund 3,1 ha ausgewiesen sind, die überwiegend weder erschlossen noch bebaut sind, sieht das Regierungspräsidium keine Notwendigkeit zur Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche. Es werden erhebliche Bedenken gegen die geplante Wohnbaufläche „Kreuzacker IV“ vorgebracht</p>	<p>Die neu geplante Flächenausweisung erfolgt, da diese Fläche unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird und in Gaisbeuren ein Bedarf an bebaubaren Wohnbauflächen besteht. Über die bestehende und geplante Wohnbaufläche „Kreuzacker IV“ kann die Stadt Bad Waldsee verfügen. Bei den anderen Flächen besteht keine Verkaufsbereitschaft bzw. können aus anderen Gründen derzeit nicht entwickelt werden. Im Übrigen werden die Wohnbauflächen in Gaisbeuren nur entsprechend dem Bedarf entwickelt. Es ist Sache der kommunalen Planungshoheit festzulegen wann und wo die Flächen zur Bebauung kommen. Ein raumordnerischer Belang ist in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums nicht zu erkennen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
		17.	<p>3.3 Gewerbebaufläche Mennisweiler „Neyer Landtechnik“ (2,3 ha), 3.4 Ausgleichsfläche zur Gewerbebaufläche „Neyer Landtechnik“ (0,3 ha)</p>	

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -	18.	3.5 Mennisweiler: Rückplanung einer Gewerbefläche zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (2,0 ha) Verwiesen wird auf das Ergebnis eines Vor-Ort-Termins am 16.07.2008. Demnach wurde vereinbart, dass die Um-/Ansiedlung der Firma Neyer Landtechnik GmbH am vorgesehenen Standort in Mennisweiler nur erfolgen kann, wenn die Stadt Bad Waldsee an anderer Stelle eine entsprechende Flächenkompensation vornimmt. Mit der vorgesehenen Rückplanung der gewerblichen Baufläche zwischen L 314 und der Bahnlinie in Mennisweiler ist die Stadt dieser Verpflichtung nachgekommen. Somit werden die in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 05.05.2008 zum Bebauungsplan für das Gebiet „Wilhelm Neyer Landtechnik“ (Az.: 21-13/2473.2-04.1/Mittelurbach) geäußerten Bedenken zurückgenommen und der Flächenausweisung, einschließlich der Rückplanung der Gewerbefläche südlich der L 314 zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		19.	3.6 Wohnbaufläche Bad Waldsee-Ost, südl. der L 300 (ehemals G 7 ; 8,2 ha) 3.7 Wohnbaufläche Bad Waldsee-Ost, südl. der L 300 (ehemals G 6 ; 2,7 ha) Die Umwidmung der beiden gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen findet im Rahmen der für die Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebiets „OGI“ vereinbarten Flächenkompensation statt. Aufgrund der oben dargelegten Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird eine Reduzierung der insgesamt 10,9 ha umfassenden Wohnbauflächen empfohlen.	Bei den unter Nr. 1.1., Ziff. 5. genannten Besprechungen wurde vereinbart, dass die Fläche Bad-Waldsee-Ost als Gewerbefläche aus der Planung genommen wird und für eine andere bauliche Nutzung vorgesehen wird. Festzustellen ist, dass diese Fläche für eine bauliche Nutzung geeignet ist, wie dies auch die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan belegt. Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums, die Fläche als Baufläche aus der Planung zu nehmen, ist nur verständlich unter der Zielsetzung den Flächenverbrauch zu reduzieren. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Flächen zu minimieren wird dieser Zielsetzung jedoch nicht gerecht, da der Flächennutzungsplan keinen Flächenverbrauch bewirkt. Der Flächenverbrauch wird bestimmt durch den Bedarf. Weist der Flächennutzungsplan zu viel Flächen aus, werden diese nicht in Anspruch genommen, weist der Flächennutzungsplan zu wenig Flächen aus, wird eine Anpassung an den Bedarf erfolgen. Im Hinblick auf eine vorausschauende Siedlungsentwicklung, zu der auch die Handlungsfähigkeit in der Grundstückspolitik gehört, wird die Stadt Bad Waldsee die für den Wohnungsbau potentiell geeignete Fläche in der Planung belassen. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2020 der Stadt Bad Waldsee wurde diese Wohnbaufläche beschlossen. Sie wird entsprechend dem sich abzeichnenden Bedarf entwickelt (s. hierzu Begründung S. 4: „Zielvorgaben für die folgenden Planungen“, 1. Punkt). Die Empfehlung wird zurückgewiesen.
		20.	3.8 Reute: Rückplanung der gewerblichen Baufläche G 1 (1,8 ha) 3.9 Reute: Rückplanung der gewerblichen Baufläche G 2 (2,3 ha) Die vorgesehene Umwidmung der beiden gewerblichen Bauflächen G 1 und G 2 in landwirtschaftliche Flächen wird ebenfalls im Zuge der für die Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebiets „OGI“ vereinbarten Flächenkompensation durchgeführt. Sie entspricht dem Ergebnis der Besprechung vom 27.06.2008 im Regierungspräsidium Tübingen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.
		21.	<u>Bergatreute:</u> 3.10 Kleintierzuchtanlage (0,4 ha) Verwiesen wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 28.02.2007 zum Bebauungsplanentwurf „Kleintierzuchtanlage“ (Az.: 21-13/2473.2-04.2/ Bergatreute): Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.1. Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung -	22.	3.11 Bauhof Oberstocken (1,0 ha) Verwiesen wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 08.07.2008 zum Bebauungsplan zur Ansiedlung des Gemeindebauhofes in Oberstocken“ (Az.: 21-13/2473.2-04.2), nach der das Regierungspräsidium seine mit Schreiben vom 06.02.2007 und 14.12.2007 vorgebrachten ursprünglichen raumordnerischen Bedenken zurück stellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		23.	Allerdings weicht die im Fläche, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden soll im Umfang von der Fläche, für die das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde, ab. Während laut dem Bebauungsplanverfahren knapp 0,7 ha überplant werden, soll im Flächennutzungsplan eine 1,0 ha große Fläche ausgewiesen werden. Angesichts der raumordnerisch problematischen Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs sieht das Regierungspräsidium die Notwendigkeit, die Größe der Fläche im Flächennutzungsplan an die Größe der Fläche für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, anzupassen, d.h. die Flächenausweisung um 0,3 ha zu reduzieren.	Der Bebauungsplan „Bauhof Oberstocken“ weist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ aus. Im Flächennutzungsplan ist, nördlich anschließend an die Fläche des Bauhofs, ist eine Fläche für einen neuen Standort für die Feuerwehr vorgesehen. Bereits bei der Bebauungsplanung „Bauhof Oberstocken“ wurde die Problematik der Erweiterung der Feuerwehr und der Suche nach einer geeigneten Fläche erläutert. Da keine geeignete Alternative zu der Fläche in Oberstocken zur Verfügung steht und die Zuordnung zum Bauhof sinnvoll ist, soll die Planung beibehalten werden. Die Anregung wird zurückgewiesen.
1.2.	12 RP-TÜ Bodenschutz	1.	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes, sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Minimierungsgebot.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Der o.g. Sparsamkeitsgrundsatz erfordert eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen. Zudem setzt eine ordnungsgemäße Abwägung nach § 1 Abs. 7 Bau-GB und die erforderliche Gewichtung der Belange des Bodenschutzes eine hinreichende Kenntnis über den Bestand und die Auswirkungen der Maßnahme auf die betroffenen Böden voraus. Eben dieses erscheint fraglich, da die vorgelegten Unterlagen den Bedarf an Neuausweisungen nicht oder nur unvollständig nachvollziehen lassen. Zudem erlauben die Unterlagen keinen Rückschluss, ob und welche Alternativen geprüft wurden.	Zum Bedarf s. Ausführungen zu Nr. 1.1., Ziff. 2. - 4, 11./12. und 13., Nr. 2, Ziff. 2. - 4. Zu den Alternativenprüfungen wurde in den Vorbemerkungen der 3. Flächen-nutzungsplanänderung Ausführungen getroffen.
		3.	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan be-rühren können, mit Angabe des Sachstandes. - keine -	Wird zur Kenntnis genommen.
		4.	3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechts-grundlage Im Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ (2004) haben sich die Gemeinden zu einem nachhaltigen und haushälterischen Umgang mit Boden verpflichtet. In diesem Zusammenhang sollen durch eine vorrangige Nutzung örtlicher Brach-flächen z.b. auf „devastierten Flächen“ nach Kiesabbau für solche Vorhaben ge-nutzt werden. Solche Überlegungen werden gänzlich vermisst.	Devastiert = verwüstet, zerstört Die Anregung wird zurückgewiesen. Verwiesen wird auf die Aussagen auf Seite 3 der Begründung. Hier wird bei „Plantechnik / Planungsalternativen /Bodenschutz“ unter Punkt 2 folgendes festgestellt: „Brachflächen stehen nicht zur Verfügung“

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 1.2. RP Tübingen / Bodenschutz	5.	Für die gebotene Abwägung ist eine Bestandserhebung der Böden und Darstellung der betroffenen natürlichen Bodenfunktionen (§2 Abs. 2 BBodSchG) erforderlich. Dabei ist der Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ aus der Reihe: Luft-Boden-Abfall (Heft 31, UM Ba-Wü) zu beachten.	Die Bestandserhebung ist nach Heft 31, UM Ba-Wü im Landschaftsplan erfolgt und daraus entnommen. Die Bodenfunktions- und Bewertungskarten des LRA RV fanden -soweit vorhanden- ebenfalls Verwendung.
		6.	Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der vollständigen Planunterlagen erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3.	¹³ RP-TÜ Forst (koordinierte Stellungnahme des RP)		Die Abteilung Forstdirektion weist darauf hin, dass das neu ausgewiesene Gewerbegebiet „Wasserstall-Erweiterung“ in Bad Waldsee sowie die beiden bisher als Gewerbeflächen und im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbauflächen ausgewiesene Gebiete Bad Waldsee-Ost an Waldflächen angrenzen. Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung ist daher auf die Einhaltung des Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 LBO zu achten.	Wird zur Kenntnis genommen ein Bebauungsplan ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die vorgetragene Anregung wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen.
	RP-TÜ Forstdirektion (Gesondertes Schreiben d. Forstdirektion)		Die Abteilung Forstdirektion hat ihre Stellungnahme zur 3. Flächennutzungsplanänderung der VG Bad Waldsee – Bergatreute im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.4.	¹⁴ RP-TÜ Denkmalpflege		Zur Planung werden keine Anregungen vorgetragen. Es wird gebeten, folgenden Hinweis auf § 20 DSchG nachrichtlich in den Textteil der Planung zu übernehmen: <i>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.</i>	Die Flächennutzungsplanung, als vorbereitende Bauleitplanung, bewirkt keine unmittelbar aus dieser Planung folgenden Bautätigkeiten. In den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen wird dieser Hinweis regelmäßig aufgenommen. Der Hinweis wird im Flächennutzungsplanverfahren nicht aufgenommen.
1.5.	¹⁵ RP-TÜ Straßenwesen u. Verkehr - Dienststelle Ravensburg	1.	Aus Sicht des Regierungspräsidiums Tübingen, Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr, bestehen gegen die 3. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Bad-Waldsee – Bergatreute keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	Im Bereich der gewerblichen Baufläche Wasserstall – Erweiterung wurde wegen der Neuausweisung eines FFH-Gebietes die Freihaltetrasse für die B 30 herausgenommen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Kreisstraße.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3.	Die Wohnbaufläche Kreuzacker –IV in Gaisbeuren liegt abseits einer Straße des überörtlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.
		4.	Im Bereich Mennisweiler gewerbliche Baufläche (Wilhelm Neyer Landtechnik) besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
		5.	Durch die Umnutzung (Änderung von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen) in Bad Waldsee-Ost südlich der L 300 sind keine verkehrlichen Belange berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		6.	In Reute - Bad Waldsee werden die gewerblichen Bauflächen G1 und G2 zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückgeplant. Auch hier sind keine verkehrlichen Belange berührt. Die Kleintierzuchtanlage in Bergatreute liegt abseits einer Straße des überörtlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.
		7.	Der Bauhof – Oberstocken in Bergatreute liegt im Zuge einer Kreisstraße. Weitere Neuausweisungen oder Rückplanungen sind in der 3. Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
2.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	1.	die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Erstellung weiterer Bebauungspläne und der Rückplanung von Gewerbeflächen aufgrund der Neuausweisung des Interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks "OGI" in Bad Wurzach, an dem die Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute beteiligt ist.	Dem ist so, die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		2.	Auf die zu beachtenden beiden Ziele 2.2.3.1 und 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes (2002) zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs als Planungsgrundlage wird verwiesen. Die Berechnungsgrundlagen für den Flächenbedarf sind den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2008 zu entnehmen. Dabei ist besonders zu beachten, dass Bad Waldsee seit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2002) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.	Siehe Ausführungen zu Nr. 1.1., Ziff. 1. Die Hinweise sind rechtlich nicht verbindlich. Der Bedarf ist nachvollziehbar dargestellt. Des Weiteren wird auf die Vorbemerkung zur Abwägung Seiten 3 – 7 verwiesen.
		3.	Zum Bedarf der Neuausweisungen im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung wird in der Begründung (S. 4) dargelegt, dass Eigentümer teilweise nicht bereit sind, ausgewiesene Bauflächen zu verkaufen und für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dieser Tatsache sollten daher nicht nur neue Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen, sondern dieser - auch im Bereich der Wohnbauflächen - um die Flächen bereinigt werden, die für eine Bebauung definitiv nicht zur Verfügung stehen. Die Flächenrücknahme beschränkt sich ausschließlich auf Gewerbeflächen bzw. die Umnutzung bisher ausgewiesener Gewerbeflächen.	Der Flächennutzungsplan ist auf einen längeren Zeithorizont ausgelegt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sollen im Plan bleiben, da diese Flächen grundsätzlich geeignete Bauflächen darstellen. Erwartet wird, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Forderung, solche Flächen aus der Planung zu nehmen, beruht nach den vorgenannten Ausführungen auf der Zielsetzung den Flächenverbrauch einzudämmen. Diese Zielsetzung über eine restriktive Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan zu erreichen halten wir für nicht zielführend.
		4.	Die Einzelflächen beurteilt der Regionalverband wie folgt: 1. Bad Waldsee 1.1 Neuausweisung Wohnbauflächen 1.1.1 Gaisbeuren „Kreuzacker IV“ In Gaisbeuren sind nach dem rechtskräftigen FNP mehrere Wohnbauflächen für die Weiterentwicklung des Ortes ausgewiesen, die bislang keiner Wohnbaunutzung zugeführt worden sind. Der zusätzliche Bedarf ist deshalb nachzuweisen bzw. ist zu prüfen, ob an anderer Stelle für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehende Flächen aus dem FNP herausgenommen werden können (vgl. auch Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Punkt 2.4 des Umweltberichtes).	Der Flächenverbrauch hängt vom Bedarf an Bauflächen ab. Wenn kein Bedarf besteht wird auch kein Bebauungsplan aufgestellt oder/und Baugebiete erschlossen. Eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche behält ihre bisherige Nutzung, in der Regel eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche oder Grünland. Wenn ein hoher Bedarf besteht, ohne dass hierfür im Flächennutzungsplan Flächen ausgewiesen sind, erfordert dies eine Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Diese Entscheidung, geeignete Flächen im Flächennutzungsplan auszuweisen, obliegt der Planungshoheit der Gemeinde die in der Pflicht steht die Voraussetzungen hierfür zu schaffen (§ 1 (3) – (6) BauGB). Es ist Sache der Gemeinde die verschiedenen Belange zu gewichten und abzuwägen. Nicht festzustellen ist, dass ein größerer Umfang an ausgewiesenen Flächen bzw. die Nicht-Inanspruchnahme von Flächen zu einem erhöhten bzw. geringeren Flächenverbrauch führt, oder zu städtebaulichen oder umweltrelevanten Unverträglichkeiten. Festzustellen ist, dass das Ausweisen eines größeren Umfangs an Bauflächen zu keinen Missständen führt. Es ist der Vorteil für die Stadt bzw. Gemeinde zu sehen, wenn sie bei der Umsetzung der Flächen zu Baugebieten die Wahl zwischen Alternativen hat. Auf diesem Hintergrund sind auch die Hinweise des Wirtschaftsministeriums für die Plausibilitätsprüfung teilweise nicht nachvollziehbar, wenn mit einer detaillierten Abfrage von Daten der Bedarf zu ermitteln ist. Auf die Ausführungen zu Nr. 1.1., Ziff. 16. wird verwiesen.
		5.	1.2 Neuausweisung Gewerbeflächen 1.2.1 Gewerbegebiet „Wasserstall – Erweiterung“ Nach der Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung (S. 4) stehen der	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 2. Regionalverband Bodensee - Oberschwaben		<p>Stadt Bad Waldsee derzeit noch ca. 3,6 ha an Gewerbeflächen zur Verfügung. Der Bereich „Wasserstall“ soll um 12,1 ha erweitert werden.</p> <p>Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zu „OGI“ hat das Regierungspräsidium Tübingen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB für die zusätzliche Flächenausweisung eine Kompensation an anderer Stelle gefordert, die in die Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.12.2008 mit eingeflossen ist. Danach werden in Bad Waldsee 8,5 ha an Gewerbeflächen aufgegeben, die möglichen Gewerbeentwicklungen (im FNP bereits enthalten) umfassen 11 ha, zu denen weitere 11 ha mit der zusätzlichen Erweiterung von „Wasserstall“ (im FNP noch nicht enthalten) hinzukommen sollen.</p>	
		6.	Die Diskrepanz bei den Flächenreserven im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens für „OGI“ (11 ha Reserven) und den Angaben in der Begründung zur 3. Änderung des FNP (tatsächlich verfügbare Reserve von 3,6 ha) ist zu erläutern. Es ist darzustellen, ob die Flächen, die nach dem FNP noch zur Verfügung stehenden müssten tatsächlich verfügbar sein werden oder für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Sollte dies der Fall sein, wäre zu prüfen, ob die Flächen aus dem FNP herausgenommen werden können.	Auf die Ausführungen Nr. 1.1., Ziff. 8. 11./12. und 14. wird verwiesen.
		7.	Zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Wasserstall“, das teilweise in der Freihaltetrasse für die B 30 nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes liegt und als zu beachtendes Ziel der Raumordnung (Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) von Bebauung freizuhalten ist, hat eine Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung stattgefunden. Diese wird die im Regionalplan enthaltene Freihaltetrasse im Zuge der B 30 nicht weiterverfolgen, sondern einen Ausbau der bestehenden Trasse anstreben, so dass das zu beachtende Ziel der Raumordnung entfällt (s. Anlagen).	Wird zur Kenntnis genommen.
		8.	Die Ausweisung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird im Zielabweichungsverfahren zu „OGI“ vor dem Hintergrund der Gesamtflächenbetrachtung des Zweckverbandes „Oberschwäbischer Gewerbe- und Industriepark“ akzeptiert. Auf die nordwestlich angrenzende FFH-Fläche wird hingewiesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		9.	1.2.2 Mennisweiler „Neyer Landtechnik“ Die Firma Neyer plant mit der Verlagerung des bestehenden Betriebszweiges „Landtechnik“ aus dem Ortskern von Mennisweiler die Erweiterung ihres bestehenden Betriebsstandortes am westlichen Ortsrand von Mennisweiler und damit die Zusammenlegung ihres Gesamtbetriebes. Im Gegenzug werden im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen im Bereich Mennisweiler aus dem FNP herausgenommen. Der Regionalverband bringt hierzu keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
		10.	1.3 Flächenumnutzungen und Flächenrückplanungen 1.3.1 Flächenumnutzung Gewerbe zu Wohnbauflächen in Bad Waldsee-Ost Im Rahmen der Flächenkompensation von „OGI“ werden im Bereich von Bad Waldsee-Ost gemäß der Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.12.2008 im Rahmen der Zielabweichung nach § 24 LplG 8,5 ha Gewerbeflächen aus dem Flächennutzungsplan von Bad Waldsee im Bereich Bad Waldsee-	S. Ausführungen zu Nr. 1.1., Ziff. 19. sowie Nr. 2, Ziff. 3. sowie Vorbemerkungen der Begründung Seite 4.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 2. Regionalverband Bodensee - Oberschwaben		Ost herausgenommen. Eine Flächenkompensation wird dabei nur erreicht, wenn diese Flächen in ihrem ursprünglichen Zustand verbleiben, bzw. eine Nutzungsänderung zugunsten des Wohnungsbaus nur in dem Umfang erfolgt, für den ein Bedarfsnachweis erbracht werden kann. Für die Inanspruchnahme des Gebietes als künftige Wohnbaufläche ist daher ein Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung vorhandener Wohnbaureserven zu erbringen.	
		11.	1.3.2 Flächenrückplanungen Keine weiteren Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		12.	2. Bergatreute 2.1 Neuausweisung „Kleintierzuchtanlage“ Der Regionalverband bringt zur Kleintierzuchtanlage keine Bedenken vor. Auf unsere Stellungnahme an das Kreisplanungsamt Ravensburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB vom 21.03.2007 weisen wir hin.	Wird zur Kenntnis genommen.
		13.	2.2 Bauhof Oberstocken Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, der Innenentwicklung absoluten Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen, wurde durch eine intensive Standortalternativenprüfung beachtet. Bei einer Beschränkung auf die Gemeinbedarfsnutzung bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor. Die im FNP und Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sollten vom Flächenumfang her identisch sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Nr. 1.1., Ziff. 23
3.	Landratsamt Ravensburg			
3.1.	LRA-RV Rechtsaufsicht	1.	<u>Begründung:</u> Bitte fassen Sie die Eingriffsbeurteilungen der beiden Planungsbüros Kreisplanung und Büro Rolf Deni zu einem Text zusammen. Im Augenblick gibt es jeweils zwei Abdrucke.	Dem wird entsprochen
		2.	Nr. 1.9: Bitte stellen Sie die landwirtschaftliche Fläche in der endgültigen Fassung als solche dar, ohne Schraffur.	Dem wird entsprochen.
		3.	Nr. 2: Unter der Spalte „Nutzung“ bitten wir den Begriff Grünfläche mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kleintierzuchtanlage“ zu ergänzen. Des Weiteren bitten wir in der Spalte „Hinweise“ klarzustellen, dass der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans von der Gemeinde am 31.7.08 zurückgezogen wurde. Der Bebauungsplan ist noch nicht genehmigt.	Dem wird entsprochen.
		4.	Nr. 2.2: Die Nutzung „Gemeinbedarf“ ist durch die allgemeine Zweckbestimmung der Planung „Bauhof und Feuerwehr“ zu ergänzen. Der Auszug aus dem Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan sollten hier nicht abgedruckt werden. Dies ist irreführend. Bitte fügen Sie hier den Umweltbericht mit Eingriffsarbeitung für die Darstellung im Flächennutzungsplan „Gemeinbedarf Feuerwehr, Bauhof“ an. Bei den Planzeichenerklärungen ist entsprechend dem Eintrag im Flächennutzungsplan unter dem Begriff „Planung“ noch das F in der rechten Spalte zu ergänzen.	Dem wird entsprochen und der Text entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 3.1.. Landratsamt RV, Rechtsaufsicht	5.	<u>Umweltbericht:</u> Seite 38: Bitte ersetzen Sie den „Umweltbericht zum Bebauungsplan“ durch den für den Flächennutzungsplan.	Dem wird entsprochen
		6.	S. 45: Bitte passen Sie die Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan an. Dort wurde keine GRZ festgesetzt. Das gilt auch für den „Auszug aus dem Bebauungsplan“ auf S. 46.	Dem wird entsprochen
		7.	S. 47: Der Flächennutzungsplan stellt einen neuen Standort Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dar. Es ist daher nicht klar, auf was sich die Standortalternativenprüfung bezieht. Bitte ergänzen Sie die Ausführungen in Nr. 4.1, 1. und 4.2 entsprechend. Dort wird festgestellt, dass die Feuerwehr am bisherigen Standort verbleibt, da die Fläche ausreichend sei. Der Plan sieht aber einen neuen Standort vor:	Wird ergänzt
3.2.	LRA-RV Sachbereiche: Landwirtschaft; Altlasten; Grundwasser / Wasserversorgung; Vermessung- u. Flurbereinigung		keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
3.3.	LRA-RV Bodenschutz Fortsetzung Nr. 3.3..	1.	1. Bedarf der Neuausweisungen: Mit den vorgelegten Unterlagen kann der Bedarf an Neuausweisungen nicht bzw. nur unzureichend nachvollzogen werden.	s. Ausführungen zu .Nr. 1.1, Ziff. 11./12., 13., 19.
		2.	2. Alternativenprüfung: Die vorgelegten Unterlagen erlauben keinen Rückschluss, ob Alternativen ausreichend geprüft wurden.	Bei der vorliegenden Planung geht es um eine punktuelle Änderung einzelner Flächen als Erweiterung bestehender Bauflächen, um <u>keine</u> Forstschreibung des Flächennutzungsplanes. Die Bedingungen unter denen die Planung erfolgt sind in den Vorbemerkungen der Begründung Seite 4 dargestellt. So auch Frage der alternativen Standortabwägung. Eine Abwägung kann nur dann erfolgen wenn eine plausible Alternative vorliegt. Dies ist jedoch nicht der Fall. In einer formalisierten Abwägung mit einer beliebigen sonstigen Fläche ist kein Sinn zu erkennen.
		3.	3. Eingriffsbeurteilung: Die Bauflächenbewertung ergibt eine bedeutende bis hohe bedeutende Bewertung des Schutzgutes Bodens. Der Eingriff führt zu einem erheblichen bis Totalverlust von Bodenfunktionen. Dies ist durchwegs die höchste Beeinträchtigung aller betrachteten Schutzgutpotentiale.	Im Falle einer Bebauung ist dem so.
		4.	4. Landschaftspflegerische Empfehlungen Auf die ebenfalls betroffene Zielart Feldlerche wird direkt Bezug genommen. Auf das stärker betroffene Schutzgut Boden wird weder bei den Vermeidungs- und Minimierungs- noch bei den Kompensationsmaßnahmen direkt eingegangen.	Bei den Vermeidungsmaßnahmen wird die Verringerung der Versiegelung angesprochen und somit auch die Bodenfunktionen erhalten. Die angesprochenen Extensivierungsmaßnahmen (z.B. Ackerrandstreifen) dienen auch zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden (vgl. www.ackerrandstreifen-heibronn.de)
		5.	5. Mängelbeseitigung: O. g. Mängel sind zu beseitigen. Insbesondere sind für die Aussage einer gegebenen Ausgleichbarkeit für das hauptsächlich betroffene Schutzgut entsprechende Erhebungen und Untersuchungen anzustellen. Eine pauschale Aussage, dass schutzgutbezogene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nicht möglich	Es wird im FNP die grundsätzliche Bebaubarkeit als Grundzug der Planung festgestellt. Detailuntersuchungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Landratsamt RV, Bodenschutz		sind, kann nicht akzeptiert werden.	
3.4.	^{3.4.} LRA-RV Gesundheitsamt	6.	Auf die Notwendigkeit einer standortgerechten Rekultivierung der vorhandenen, nur noch wenig genutzten kommunalen Kiesgruben wird hingewiesen. Maßnahmen zur Standort- bzw. Bodenverbesserung außerhalb des Plangebietes wären ebenfalls für Kompensationsmaßnahmen möglich	Wird zur Kenntnis genommen.
3.5.	^{3.5.} LRA-RV Forst		Wir bitten, das beigegefügte Merkblatt für Bauleitpläne zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.5.	^{3.5.} LRA-RV Forst		Die Flächen - 1.1 „Gewerbliche Baufläche Wasserfall – Erweiterung“ und - 1.6 / 1.7 „Bad Waldsee – Ost südl. u. nördl. der L300 - Umnutzung G zu W grenzen an Wald. Der nach der LBO vorgeschriebene 30 m Waldabstand ist einzuhalten. Grenzlinien sind ökologisch besonders interessant. Die Waldabstandsfläche bieten sich daher besonders als Ausgleichsfläche an.	Dieser Belang wird bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) jeweils berücksichtigt.
3.6.	^{3.6.} LRA-RV Straßenbau	1.	<u>Baugebietsausweisungen:</u> 1. Bad Waldsee 1.1 Gewerbliche Baufläche Wasserfall - Erweiterung Die gewerbliche Baufläche liegt zwischen der B 30 und der K 8032. Die Planung ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.	Dem wird in der weiteren Entwicklung der Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprochen
		2.	1.2 Gaisbeuren Wohnbaufläche (W) Kreuzacker - IV Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
		3.	1.3 Mennisweiler gewerbliche Baufläche Die gewerbliche Baufläche grenzt an die K 7933. Die Planung ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.	Dem wird in der weiteren Entwicklung der Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprochen.
		4.	1.4 Mennisweiler gewerbliche Baufläche - bislang Ausgleichsfläche Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
		5.	1.5 Mennisweiler gewerbliche Baufläche - Rückplanung von Gewerbefläche Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen
		6.	1.6 Bad Waldsee - Ost südl. der L 300, Umnutzung / Änderung von gewerbl. Baufläche zu Wohnbaufl. Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
		7.	1.7 Bad Waldsee - Ost südl. der L 300, Umnutzung/Änderung von gewerbl. Baufläche zu Wohnbaufl. Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
		8.	1.8 Reute, Rückplanung der gewerblichen Baufläche G 1 Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
		9.	1.9 Reute, Rückplanung der gewerblichen Baufläche G 2 Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen
		10.	2. Bergatreute 2.1 Kleintierzuchtanlage	

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
			Belange Kreisstraßen sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen
		11.	2.2 Bauhof - Oberstocken Die Fläche für den Bauhof Oberstocken grenzt an die K 7938. Die Planung ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.	Dem wird in der weiteren Entwicklung der Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprochen.
3.7.	3.7 LRA-RV Kommunales Abwasser	1.	Es muss für alle Erschließungen grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein.	Dieser Belang wird bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) berücksichtigt.
		2.	Dabei wird ausdrücklich auf die sich aus dem Wassergesetz und der Niederschlagswasser VO ergebenden Vorgaben hinsichtlich der modifizierten Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Die Besonderheiten bei Mischgebieten sind zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen
		3.	Es ist vor der abwassertechnischen Erschließung die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.	Dieser Belang wird bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) berücksichtigt.
		4.	Die Erschließungsmaßnahmen bzw. -konzeptionen sollten frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Im Falle modifizierter Entwässerungen sollten über Bebauungspläne die notwendigen Vorgaben erfolgen.	Dieser Belang wird bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) berücksichtigt.
3.8.	3.8 LRA-RV Gewerbeaufsicht		Zu 1.6 und 1.7: Sofern Wohnbauflächen in der Nähe der B 30 bzw. der L 300 ausgewiesen werden, ist im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne sicherzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ oder die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.	Dieser Belang wird bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) berücksichtigt, das nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanverfahrens ist.
3.9.	3.9 LRA-RV Naturschutz	1.	Alle im vorliegenden Umweltbericht (Stand April 2009) dargestellten Änderungen des Flächennutzungsplanes 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute sind im Vorfeld unter Einbeziehung aller naturschutzfachlichen Belange intensiv beraten und nach Einzelkriterien durchdiskutiert worden. Bei der Durchsicht des Umweltberichts haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	1.1. Gewerbliche Baufläche Wasserstall - Erweiterung Das FFH-Gebiet beim Wasserstall wurde ausschließlich zur Erhaltung des dortigen Frauenschuhstandortes ausgewiesen. Im Hinblick auf diese Orchideenvorkommen darf keine Standortverschlechterung entstehen (z. B. Wasserhaushalt; Waldbau, Publikumsverkehr, sind irgendwelche oberflächennahen Grundwasserströme betroffen? – Kalklieferung). Das wäre bei der Minimierungs- und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen. Etwas Kammolchvorkommen sind im weiteren Verfahren detailliert zu prüfen.	Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt. Diese ergab, dass es keine Frauenschuhvorkommen mehr gibt und im gesamten Bereich wenig Plätze mit geeigneten Wuchsbedingungen vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung der in Anhang I der FFH-Richtlinie benannten Lebensräume erfolgt durch die geplante Maßnahme nicht. Die im Natura 2000-Gebiet vorkommende und in Tab 2 benannten relevanten Arten nach Anhang II, FFH-Richtlinie, bzw. Anhang I, Vogelschutzrichtlinie, sind durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.
		3.	1.2. / 1.3. / 1.4 Gaisbeuren - Wohnbaufläche (W) Kreuzäcker IV Mennisweiler gewerbliche Baufläche u. bisherige Gewerbeausgleichsfläche Es sind Vorkommen von Feldlerchen betroffen. Dies ist bei der Eingriffsbeurteilung bzw. Minimierungs- und Ausgleichsfestsetzung zu berücksichtigen.	Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 3.9. LRA / RV - Naturschutz	4.	Bad Waldsee ist am geplanten Interkommunalen Gewerbegebiet OGI Zwings beteiligt. Erst eine ausführliche Bedarfsanalyse kann die Notwendigkeit der beiden Gewerbegebiete Wasserstall und Mennisweiler für den Fall einer Realisierung von Zwings belegen. Diese liegt nicht vor. Das geplante Gewerbegebiet in Zwings ist noch nicht genehmigt. Falls Zwings realisiert wird, ist ein über den derzeit gültigen G-Flächenbestand hinausgehender örtlicher Bedarf, z. B. bezüglich Erweiterung / Umsiedlung bereits ortsansässiger Betriebe nachvollziehbar zu begründen.	Bezüglich Mennisweiler wird auf die Ausführungen der Begründung auf Seite 4 verwiesen. Dort ist der Bedarf dargestellt. Zu den weiteren Ausführungen siehe 1.1., Ziff. 3., 11./12. und 19. sowie Nr. 2., 3. und 4. Auf die Ausführungen zum Bedarf in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung Seite 4 wird verwiesen.
		5.	<u>Sachbereich Gewässer</u> In den Plangebietes sind öffentliche Gewässer nicht direkt betroffen. Lediglich im Zusammenhang mit der Neuversiegelung der Flächen kann der Oberflächenwasserabfluss verstärkt werden. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.	Dies wird in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
4.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	1.	<u>Stellungnahme</u> Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können - Keine -	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes - Keine -	Wird zur Kenntnis genommen.
		3.	3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u> Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist besonders auf setzungsanfällige, junge Talfüllungen (z.B. Abschwemmmassen, Moorablagerungen) zu achten. In den genannten Fällen kann es zu Erschwernissen in der Erschließung und Bebauung kommen. In den Niederungen ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Die ungefähren Umrisse dieser geologischen Einheiten können dem verfügbaren geologischen Kartenwerk entnommen werden.	Dies wird in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden.
		4.	Ingenieurgeologische Belange werden erst im Rahmen konkreter Planungen (z.B. Bebauungspläne) näher geprüft, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
		5.	<u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		6.	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		7.	<u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 4. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	8.	<u>Bergbau</u> Von bergbehördlicher Seite wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Bad Waldsee-Ost“ (südlich und nördlich der L 300) eine Thermalwasserleitung des Erdwärmebetriebes Bad Waldsee der Thermalwasser Erschließung und Vertrieb Bad Waldsee GmbH verläuft. Das RP Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, ist zuständige Aufsichtsbehörde für den Erdwärmebetrieb Bad Waldsee einschl. der vorgenannten Thermalwasserleitung.	Wird zur Kenntnis genommen.
		9.	Bei der Bebauungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Thermalwasserleitung auch zukünftig zugänglich bleibt. Der Schutz der Leitung ist daher mit der Thermalwasser Erschließung und Vertrieb Bad Waldsee GmbH abzustimmen.	Dem wird bei der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.
		10.	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der überplanten Flächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	BUND Ortsgruppe Bad Waldsee	1.	Bevor zu den einzelnen Vorhaben der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Stellung genommen wird, hier zwei Vorbemerkungen, die das gesamte Planwerk betreffen: 1. Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Bereich Bad Waldsee und die Flächenkompensation der Stadt Bad Waldsee im Bezug auf das „Interkommunale Oberschwäbische Gewerbe- und Industriegebiet“ (OGI) bei Zwings: 2. Biotopvernetzung und Ausgleichsbewertung – Bilanzierung der Eingriffe.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	Zu 1. Am OGI, mit 28,79 ha Fläche, beteiligt sich Bad Waldsee. Bad Waldsee stellt fest, dass es „daheim“ fast keine Flächen mehr habe und den Rest für die auferlegte „Flächenkompensation“ opfern müsse. Und: Im Wasserfall - 1.1 werden jetzt 12,1 ha Grünland als Gewerbegebiet ausgewiesen! Ist das der Sinn des OGI? Oder sollen die 12,1 ha Gewerbegebiet der Kompensation des OGI dienen?	Die Anregung wird zurückgewiesen. Auf die Abwägung zu Nr. 1.1.. Ziff. 5., 11./12. und 13. wird verwiesen. Siehe Vorbemerkung zu Stadtentwicklungsplan Bad Waldsee 2009.
		3.	1.6 und 1.7: Bad Waldsee Ost, südöstlich und nördlich der L300: 14,4 ha Gewerbefläche werden zu Wohnbaufläche umgewidmet: 8,5 ha dieser Fläche wurden zur „Kompensation“ OGI zur Verfügung gestellt. Worin liegt der „Gewinn“ für die Natur, wenn in Zwings in freier Landschaft von höchster landschaftlicher und ökologischer Wertigkeit 8,5 ha Industriegebiet neu geschaffen werden, und Bad Waldsee zur „Kompensation“ 8,5 ha Gewerbefläche zu Wohnbaufläche umwidmet?	Die Anregung wird zurückgewiesen. Auf die Abwägung zu Nr. 1.1. Ziff. 19, wird verwiesen.
		4.	Außerdem wird dazu noch geschrieben (S. 13): „Mit der Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnen entsteht kein weiterer oder erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft. Das ist doch wohl ein Versehen der Planung?“	Die Anregung wird zurückgewiesen. Die Feststellung ist richtig. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Nr. 2., Ziff. 3. verwiesen.
		5.	1.8 und 1.9: Rückplanung der gewerblichen Bauflächen G1 und G2. Insgesamt 4,1 ha: 2,4 ha von diesen Flächen gehen ebenfalls in die „Kompensation“ für Zwings, obwohl die Stadt hier schon länger aus eigener Einsicht keine Bebauung mehr plant (schlechter Baugrund, Bodendenkmäler, Beeinträchtigung der Sicht auf das Klos-	Wird zur Kenntnis genommen. S. Abwägung Nr. 1.1., Ziff. 5.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
	Fortsetzung Nr. 5. BUND Ortsgruppe Bad Waldsee		<p>ter). Dies wurde in der Bürgerbeteiligung „Stadtentwicklung Bad Waldsee 2020 (30. 06.2006) angesprochen.</p> <p>6. In der Gemeinde Bergatreute gibt es Überlegungen, eventuell bei Engetweiler an der L 314 ein Gewerbegebiet „Lochfeld“ zu planen (ca. 15 ha). Diese Planung ist zwar noch nicht im FNP enthalten und kann deshalb auch nicht aus ihm herausgenommen werden. Die Fläche ist jedoch in der »Bilanzierung der Gewerbeflächenpotentiale“ der Stadt Bad Wurzach zum OGI unter Ziffer 25 erfasst. Dort heisst es dazu auch lapidar: „Zusage des RP Tübingen (erg.: an die Gemeinde Bergatreute) erfolgte. Ein entsprechender „Sperrvermerk“ sollte in den Textteil aufgenommen werden. Damit kann im Gegensatz zu den bisherigen Überlegungen kein Gewerbegebiete „Lochfeld“ mehr ausgewiesen werden.</p> <p>7. Zu 2. Sowohl in der Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP (07.07.2003) als auch zur 2. Änderung des FNP (28.11.2005) haben wir einen „Biotopvernetzungsplan“ eingefordert. Wie sinnvoll solche Überlegungen wären, zeigt sich bei 1.3. / 1.4. / 1.5. sowie bei 1.6. und 1.7. wo Ausgleichsflächen so verlegt werden, dass keine Populationsentwicklung möglich wird. Außerdem haben wir gefordert, dass neben der Ausgleichsbilanzierung des »aktiven« Eingriffs in die Natur auch eine Ausgleichsbilanzierung des »passiven« Eingriffs zu stellen ist. Die Frage ist doch: Welche Auswirkung hat der »aktive« Eingriff - z.B. Gewerbebebauung - auf die ihn umgebenden, angrenzenden Flächen und eben nicht nur auf die Fläche, die bebaut wird. Lapidar wurden diese Forderungen immer mit folgender Argumentation bedacht: »Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betrifft punktuelle Einzelflächen. Die grundsätzlichen Ausführungen sind im Rahmen eines Fortschreibungsverfahrens mit einer Neubearbeitung des Landschaftsplanes zu behandeln“. Das ist richtig und falsch: Durch die Änderung des FNP wird zwar nicht das Gesamtkonzept der Planung verändert, sehr wohl aber durch den Eingriff - z.B. die Bebauung einer Fläche - ihr gesamtes Umfeld. Diese Situation wird besonders relevant, wenn Gewerbe-, Wohnbau- oder Strassenbauflächen an ein ökologisch besonders sensibles Umfeld angrenzen z.B. im Bereich Wasserstall. Entwässerung sowie Eintrag von Nähr- und Schadstoffen würden zur Zerstörung des FFH-Gebietes 3271 und des ND 29 führen.</p> <p>8. 1. Bad Waldsee 1.1. Gewerbliche Baufläche Wasserstall - Erweiterung Das FFH-Gebiet 3271 sowie das Naturdenkmal ND29 des Fronholz grenzen im NW an das Plangebiet: Zum Fronholz, das beim mehrspurigen Ausbau der B30 ohnehin im Westen angeschnitten werden wird, muss der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten werden. Das gilt auch und vor allem für das FFH-Gebiet und das Naturdenkmal. Weiterhin ist bei der Bebauungsplanung darauf zu achten, dass die an den Waldabstand angrenzenden Flächenteile nicht versiegelt werden.</p>	<p>Die Kompensation wurde vom RP TÜ - Raumordnungsbehörde- und vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben akzeptiert. Die 3. Flächennutzungsplanänderung hat keine Gewerbefläche im Bereich der Gemeinde Bergatreute zum Gegenstand. Insofern erübrigt sich ein Sperrvermerk in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Erweiterung des Gewerbeparks Wasserstall wird, trotz Veränderungen des Umfelds, festgehalten. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung 2020 von Bad Waldsee ist dieser Bereich einer der Hauptgewerbeschwerpunkte. Das FFH-Gebiet wird nicht zerstört. Hierzu wird auf die Abwägung zu Nr. 3.9., Ziff. 2. verwiesen. Das ND 29 wird ebenfalls nicht zerstört. Eine mögliche Beeinträchtigung des ND 29 wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Erweiterung Wasserstall“ geprüft.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung des Waldabstandes ist - wie festgestellt - Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens wie auch die weiteren Details der Bebauungsplangestaltung.</p>

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
Fortsetzung Nr. 5. BUND Ortsgruppe Bad Waldsee		9.	1.2. Gaisbeuren Wohnbaufläche (W) Kreuzäcker - IV Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsvorschläge, sowie der Massnahmen zur „Kompensation“, bestehen keine Einwände. Geklärt werden muss jedoch (Bebauungsplan): Ist ein Streuobstgürtel als Abschluss der Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft angedacht? Wie viele Bäume sollen gepflanzt werden und wo? Wo sollen die Ackerbrachen liegen?	Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanverfahren wird geklärt welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und durchzuführen sind.
		10.	1.3. Mennisweiler gewerbliche Baufläche 1.4. Mennisweiler gewerbliche Baufläche - bislang Ausgleichsfläche 1.5. Mennisweiler gewerbliche Baufläche - Rückplanung von Gewerbefläche Die »Landschaftsplanerische Empfehlungen« müssen bei der Bebauungsplanung eingehalten werden. Geklärt werden muss (Bebauungsplan): Wo werden die Ackerrandstreifen, die als Lebensraum für Offenlandgesellschaften genutzt werden sollen, angelegt? 1.5. ist keine Ausgleichsfläche, da sie zwischen Strasse und Bahn liegt (Gefährdung; Populationsbildung nicht möglich). Nördlich der Verbindungsstrasse von der K 7933 nach Mennisweiler wurde ein neuer Aussiedlerhof gebaut. Es wäre sinnvoll, die Gewerbefläche zur Verbindungsstrasse hin durch einen Streuobstgürtel oder eine Feldhecke abzugrenzen.	Wird im Bebauungsplanverfahren bearbeitet. Dort kann der BUND eine Stellungnahme abgeben. Es bestehen Überlegungen nach Möglichkeit einen Streuobstgürtel vorzusehen.
		11.	1.6. Bad Waldsee - Ost, südlich der L 300, Umnutzung / Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche 1.7. Bad Waldsee - Ost, nördlich der L 300, Umnutzung / Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche Es werden nunmehr die Ausgleichsflächen so gelegt, dass ein Schutz insbesondere gegen die B 30 gegeben ist“. Es ist richtig und gut. Dass die Menschen vor dem Lärm der B30 durch Eingrünung geschützt werden sollen, vielleicht wird ein Lärmschutzwall aufgeworfen und bepflanzt. Aber diese Massnahmen entsprechen nicht einer Kompensation für die Natur, denn die Strasse verhindert Zu- und Abwanderung (keine Populationsentwicklung).	Die Maßnahmen müssen als Teil des Gesamtkonzeptes der Kompensationsmaßnahmen betrachtet werden und haben dort, bezogen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Erholung, ihre Bedeutung und Wertigkeit. Die genannten Restriktionen werden gesehen. Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sowie die konkreten Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren zu klären.
		12.	1.8. Reute, Rückplanung der gewerblichen Baufläche G1 1.9. Reute, Rückplanung der gewerblichen Baufläche G2 Kein weiterer Einwand.	Wird zur Kenntnis genommen.
		13.	2. Bergatreute 2.1. Kleintierzuchtanlage 2.2.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
			Bauhof - Oberstocken Bei Einhaltung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen besteht kein Einwand.	
6.	⁴ IHK Bodensee-Oberschwaben	1.	Gerne nehmen wir die Möglichkeit wahr, zur Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen. Als Vertreterin der wirtschaftlichen Belange begrüßen wir es besonders, dass in der VVG Bad Waldsee/Bergatreute Gewerbeflächen ausgewiesen und damit dem zukünftigen Bedarf der Unternehmen Rechnung getragen wird. Wir freuen uns, dass für die Umsiedlung der Neyer Landtechnik GmbH Fläche außerhalb von Mennisweiler ausgewiesen wird, um die Innerörtlich schwierige Situation zu lösen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	Wir bedauern, dass die Gewerbeflächen in Bad Waldsee – Ost, nördlich der L 300 aufgegeben werden. Entlang der B 30 und im Anschluss an den Bauhof, eignen sich diese Flächen sehr gut für Gewerbeansiedlung. Da sich Bad Waldsee und Bergatreute aber am interkommunalen Gewerbegebiet OGI in Zwings beteiligen, ist es einerseits verständlich, wenn diese Flächen für benötigte Wohnflächen umgenutzt werden, andererseits wären die Flächen auch als Vorratsflächen wertvoll gewesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3.	Zu den anderen Änderungen haben wir keine Anmerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	⁵ Handwerkskammer Ulm		Die Handwerkskammer Ulm hat gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	⁶ EnBW	1.	Mit Ihrem Schreiben benachrichtigen Sie uns von der 3. Flächennutzungsplanänderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute. Gegenstand der 3. Änderung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Wohnflächen sowie die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen. Hiergegen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.	Wir bitten, im Flächennutzungsplan die Bezeichnung „EVS“ in „EnBW“ abzuändern. Und uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Änderung der im Plan dargestellten Bezeichnung „EVS“ in „EnBW“ wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.
		3.	Für etwaige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
9.	⁷ Thüga		Gegen den Flächennutzungsplan Bad Waldsee – Bergatreute bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Wir bitten Sie bei Ihren weiteren Planungen uns zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch, am weiteren Verfahren weiterhin beteiligt zu werden, wird entsprochen.
10.	¹⁰ Telekom, Netzproduktion RV (eingeg. 25.05.09 bei Kreisplanung)		Gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Aus Gründen der Aktualität verzichten wir zum jetzigen Zeitpunkt auf die Überlassung von Bestandsplänen. Wir werden zur gegebenen Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	¹¹ Stadt Bad Waldsee, Amt für Öffentliche Ordnung		Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	¹² Stadt Bad Wurzach		die Planunterlagen zu der im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderung	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch, am weiteren Verfahren nicht mehr

Nr.	TÖB	ZIFF.	STELLUNGNAHME DER TÖB	BESCHLUSSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
			wurden der Stadt Bad Wurzach gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugeleitet. Die Aufgaben der Stadt Bad Wurzach werden durch die Planungen nicht berührt. Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten, sind von der Stadt Bad Wurzach weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet. Die Stadt Bad Wurzach bringt deshalb im Rahmen des im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens keine Anregungen und Bedenken vor. Auf eine Beteiligung der Stadt Bad Wurzach am weiteren Verfahren kann verzichtet werden.	beteiligt zu werden, wird entsprochen.
13.	¹³ Gemeinde Baidt		Die Gemeinde Baidt hat von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute Kenntnis genommen und hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Die Belange der Gemeinde werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt. Für den weiteren Verlauf des Verfahrens wünschen wir viel Erfolg.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	¹⁴ Gemeinde Wolfegg		Wir die Gemeinde Wolfegg haben keine Einwände bezüglich Ihres Vorhabens zu Änderung Ihres Flächennutzungsplanes	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	¹⁵ Bürgermeisteramt Wolpertswende		Bei diesem Vorhaben sind die Interessen der Gemeinde Wolpertswende nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird entsprochen, die Gemeinde Wolpertswende am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.
16.	¹⁶ Gemeinde Schlier		Für die Beteiligung am Verfahren danke ich Ihnen. Da Belange der Gemeinde Schlier von dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert sind, bringen wir keine Anregungen vor. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Ich wünsche dem Verfahren einen erfolgreichen weiteren Verlauf und verbleibe mit freundlichen Grüßen - R- Hausmann	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird entsprochen, die Gemeinde Schlier am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.
17.	¹⁷ Gemeinde Fronreute		Für die Beteiligung am o.g. Verfahren danken wir Ihnen. Die Gemeinde Fronreute ist von der Planung nicht betroffen. Im weiteren Verfahren ist die Beteiligung der Gemeinde Fronreute nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird entsprochen, die Gemeinde Fronreute am weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.

18. ¹⁸ TÖB OHNE STELLUNGNAHME

Von den folgenden Behörden bzw. Gemeinden sind bis zum 25.05.2009 keine Stellungnahmen eingegangen:

- Finanzamt Ravensburg, Bewertungsstelle
- Bürgermeisteramt Aulendorf
- Bürgermeisteramt Baienfurt
- Bürgermeisteramt Eberhardzell
- Verwaltungsraum Bad Schussenried – Ingoldingen
- Gemeindeverband Mittleres Schussental
- Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe
- Kabel BW GmbH & Co.KG
- Einzelhandelsverband B-W
-
-
-

¹⁹
Anlage Merkblatt des Gesundheitsamtes:
Merkblatt für Bauleitpläne

Stand: 19.08.2005

Trinkwasserversorgung

Bei Erstellung von Trinkwasserversorgungsanlagen ist das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ zu beachten. Des Weiteren ist anzumerken, dass vor Inbetriebnahme das neue Leitungssystem nach dem DVGW – Merkblatt W 291 zu desinfizieren ist. Nach Beendigung der Desinfektionsmaßnahme ist eine bakteriologische Trinkwasseruntersuchung vorzunehmen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Verwendung von Betriebswasseranlagen in Neubaugebieten

Als Betriebswasseranlagen werden solche Anlagen bezeichnet, die mit Wasser aus

- Hausbrunnen
- Dachablaufwasser
- Regenwasserzisternen oder
- Grauwasser (Bad-, Dusche-, Handwaschbecken und Waschmaschine) betrieben werden

Nach § 13 Absatz 3 müssen Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen), dem Gesundheitsamt **angezeigt** werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 17 der Trinkwasserverordnung Trinkwasseranlagen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden dürfen, aus denen Wasser abgegeben wird, das keine Trinkwasserqualität besitzt. Die unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen beim Einbau dauerhaft gekennzeichnet werden.

Nicht angezeigt werden müssen Anlagen, die keine Leitungsverbindung zum jeweiligen Haus haben. Dazu zählt beispielsweise eine Regenwasserzisterne im Garten, wenn die Wasserentnahme mit einer Schwengelpumpe oder Gießkanne erfolgt.

Altlastenstandorte

Falls im geplanten Baugebiet altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte bekannt sind und möglicherweise bereits im Rahmen der Altlastenbewertung Gutachten erstellt wurden, ist mit dem Gesundheitsamt Rücksprache zu halten, ob und in welchem Ausmaß Maßnahmen notwendig sind, um Gesundheitsgefahren für die zukünftige Bevölkerung auszuschließen.

Strahlenschutz

Auf die Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz wird hingewiesen. Sie besagt, dass auf eine Wohnbebauung direkt unter Hochspannungsleitungen verzichtet werden soll. Findet eine Bebauung in der Nähe einer Hochspannungsleitung statt, so sollten hier Feldstärkemessungen durchgeführt werden.

Sollten sich noch andere Fragestellungen ergeben, dann berät Sie gerne Ihr Gesundheitsamt:

Gesundheitsamt Ravensburg
Franz-Stapf-Str. 8
88212 Ravensburg
Tel.: 0751/85-5311

Außenstelle Leutkirch
Wangener Str. 12
88299 Leutkirch
Tel.: 07561/9880-10