

Landratsamt Ravensburg, Postfach 1940, 88189 Ravensburg

Stadt Bad Waldsee  
Hauptstraße 29  
88339 Bad Waldsee

**Bau- und Gewerbeamt**  
**- Bauleitplanung -**

Ansprechpartner: Andrea Hirlinger

Durchwahl: 0751/85-4134  
Telefax: 0751/8577-4134  
E-mail: Andrea.Hirlinger@Landkreis-  
Ravensburg.de

Dienstgebäude: Gartenstraße 107  
88212 Ravensburg  
Zimmer E 228

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00-12.00 Uhr  
nachmittags:  
Mo. - Mi. 13.30 - 15.30 Uhr  
Do. 13.30 - 17.30 Uhr

**Aktenzeichen: BLP/2869/13/41-621.41-6A**  
(Bitte bei allen Schreiben und Anfragen angeben)

Datum: 15.08.2014

## **2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hofgut Elchenreute", Bad Waldsee**

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB**

#### **A. Allgemeine Angaben**

Gemeinde: Bad Waldsee

2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hofgut Elchenreute", Bad Waldsee  
[ ] entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Fristablauf für die Stellungnahme: 18.8.2014

#### **B. Stellungnahme der Rechtsaufsichtsbehörde**

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

###### **1.1 Art der Vorgabe**

Landratsamt  
Ravensburg

Hauptgebäude  
Friedenstraße 6  
88212 Ravensburg  
Tel.: 0751/85-0  
Fax: 0751/85-1905

Postanschrift:  
Postfach 1940  
88189 Ravensburg

Bankverbindung:  
Kreissparkasse  
Ravensburg  
Konto 48 000 323  
(BLZ 650 501 10)

Postbank Stuttgart  
Konto 3477-702  
(BLZ 600 100 70)

Die vorgelegten Pläne sind nicht maßstabsgerecht. Wir bitten Sie künftig maßstabsgerechte Pläne vorzulegen, § 1 PlanZV.

###### Flächennutzungsplan:

Das Planungsbüro führt aus (Begründung Nr. 6.6.2), dass im Flächennutzungsplan „Bad Waldsee/Bergatreute 2010“ eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ ausgewiesen sei und sich die vorliegende Planung daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die uns vorliegende Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee/Bergatreute stellt laut Plan und Begründung auf S. 52 ein „Sondergebiet Fremdenverkehr Elchenreute vgl. Sonderuntersuchung“ dar, mit einem Flächenumfang von 0,3 ha.

Die Sonderuntersuchung liegt uns nicht vor. Im VBP 1996 ist aber ein Auszug aus der Standortuntersuchung im Grünordnungsplanung/Eingriffsbewertung vom Büro für Landschaftsarchitektur,

Stadtgestaltung und Freiraumplanung Harbauer vom Juli 1995 zum VEP (Planungsstand Mai 1996) enthalten, wonach u.a.

- Die nutzbare Bewirtungsfläche im Innen- und Außenbereich insgesamt auf die Erfordernisse einer Einkehrmöglichkeit begrenzt sein müsse.
- Die Freiflächen insgesamt extensiv zu bewirtschaften seien. Flächenbeanspruchende Freizeiteinrichtungen außerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz/Innenhof unzulässig seien.
- Anbauten oder bauliche Erweiterungen dürften den Rahmen der historischen Hofgut-Anlage nicht sprengen. Sie seien im Bereich Küche, Sanitär- und Nebenräume auf das Minimum zu beschränken. Eine weitergehende Freizeitnutzung sei nicht gebietsverträglich.
- Die Lage der Gartenwirtschaft sei im Bereich des Innenhofes nicht in der freien Landschaft vorzusehen.
- Es müsse verhindert werden, dass Parkierungsmöglichkeiten außerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen stattfinden. Die Stellplätze seien auch als Wanderparkplätze festzulegen.

Für die Beurteilung, ob sich das neue Vorhaben, das eine wesentliche bauliche Erweiterung darstellt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist die in der Begründung zum Flächennutzungsplan angeführte Sonderuntersuchung zur Bestimmung der Zweckbestimmung heranzuziehen. Diese Untersuchung ist uns noch vorzulegen.

Die Einschätzung, ob sich die geplante bauliche Entwicklung im Bereich der Gaststätte und im Bereich der beiden Bettenhäuser noch unter den Begriff der Parzellenunschärfe und unter das Entwicklungsgebot subsumieren lässt, ist plausibel darzulegen.

Der Auszug FNP auf S. 22 ist kaum lesbar. Bitte ergänzen Sie die Erläuterung der Begründung „Sondergebiet Fremdenverkehr Elchenreute vgl. Sonderuntersuchung“

#### Nr. 2.2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 1:

- SO Gaststätte: Bitte ergänzen Sie beim Wohnen, dass es sich um „betriebsbezogenes Wohnen“ handeln muss. Die Anzahl der betriebsbezogenen Wohnungen ist festzusetzen.
- SO Aula/Stadel und SO Bühne: Der Begriff „multifunktionaler Veranstaltungsraum“ ist näher zu bestimmen, z.B. für Konzerte, Tanzlokal, Disco... Es muss eindeutig bestimmt werden, was zulässig ist und ob es sich um eine Vergnügungsstätte handeln soll.

Sind Lärmschutzmaßnahmen geplant?

- SO Bettenhaus: Das Bettenhaus darf ausschließlich dem Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO dienen. Bitte entsprechend ergänzen. Der Begriff „Übernachtungsbetrieb“ ist in Abgrenzung zu Ferienwohnungen oder Hotels näher zu bestimmen. Dauerwohnen ist ausdrücklich auszuschließen.

Bitte verwenden Sie in den Unterlagen durchgängig einheitlich entweder den Begriff „Bettenhaus“ oder „Gästehaus“. Die beiden Begriffe werden in den Unterlagen ständig gewechselt.

Bitte erläutern Sie den Begriff „Bettenhaus“ (bisher eher bekannt bei Krankenhäusern).

Die max. Anzahl der **99** Betten ist verbindlich festzusetzen. Auf die Anlage zum UVPG-Gesetz in Nr. 18.1.2 wird hingewiesen.

Bei diesem Plankonzept im Außenbereich muss ausgeschlossen werden, dass die Bettenhäuser oder sonstigen Ferienwohnungen in allgemeine Wohnungen umgewandelt werden können und im Bereich der Gaststätte neue allgemeine Wohnungen entstehen. Hierzu bietet sich die Satzung nach § 22 BauGB an. Danach kann zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum mit einer Genehmigungspflicht belegt werden.

- SO Gästehaus: Entsprechend den Ausführungen oben müsste das SO Gästehaus östlich der Gaststätte neu bezeichnet werden, falls die Neubauten (Bettenhäuser) künftig als Gästehäuser bezeichnet werden sollen. Die Klarstellung der Begriffe ist zwingend erforderlich.

Nr. 2: Bitte erläutern Sie in der Begründung den Begriff „Traufe“.

Nr. 9: Das östliche Gewässer A ist mit „Gewässer A“ zu bezeichnen.

#### 4.1. Örtliche Bauvorschriften:

4.1. 1.b) Bitte erläutern Sie die Begriffe für die Farbwahl zumindest in der Begründung, z.B. für „naturrot“...

1.c) Verkleidung mit Holzlattung, „wie die bestehende“ ist zu unbestimmt. Das gilt auch für die Dachform.

Was sind „gebrochene Farbtöne“.

Bitte erläutern Sie in der Begründung, was Sie mit der Vorschrift meinen: „Für Gebäude sind nur „natürliche“ Materialien zulässig.“

2. Das Verbot von Fremdwerbung ist zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu nehmen.

3. Soweit die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zum Schutz der Natur erfolgt, ist die Vorschrift zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu nehmen.

#### Satzung:

Bitte ergänzen Sie in der Einleitung § 12 BauGB und § 74 LBO (Örtliche Bauvorschriften).

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Sie haben aber nur den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Bestandteil der Satzung erklärt.

Falls der im Ordner unter Nr. 3 eingeleitete „Lageplan“ als Vorhaben- und Erschließungsplan verwendet werden soll, müsste dieser inhaltlich ergänzt und entsprechend bezeichnet werden. Hierzu sind die grauen Baukörper (hier wieder als Gästehäuser bezeichnet, statt als Bettenhäuser) näher zu beschreiben und die Grundrisse aller Gebäude beizufügen bzw. klarzustellen, welche der bereits verbindlichen Grundrisse aus Vorgängerversionen noch fortgelten.

Das Vorhaben ist konkret zu beschreiben. In der Satzung ist anzuführen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung wird.

#### Plan:

Die Grünfläche westlich der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) von 1997 stellt laut Begründung eine „Ausgleichsfläche“ dar:

*„Die **Ausgleichsfläche** für die Nutzungsänderungen der 1. Änderung des VEP „Hofgut Elchenreute“ werden auf dem Flurstück Nr. 1323/2 auf einer Fläche von 5.700 m<sup>2</sup> vorgenommen. Somit verändert sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 1997 mit 14.462 m<sup>2</sup> um 5.700 m<sup>2</sup> auf 29.162 m<sup>2</sup>.“*

Diese Ausgleichsfläche ist daher noch mit dem Planzeichen TTTT zu umranden.

#### Begründung:

Nr. 6.4: Die Aussage in der Begründung, dass sich die Bettenhäuser dem bestehenden Hauptgebäude deutlich unterordnen, kann nicht nachvollzogen werden, wenn man die Ansicht Süd auf dem Lageplan mit Ansichten vom 25.6.2014 betrachtet. Die hier als „Gästehäuser“ bezeichneten Bettenhäuser treten wesentlich massiver in Erscheinung als die Gaststätte und dominieren in der Ansicht Süd.

S. 33 SO Aula/Stadel: Es sind im Wesentlichen nur Ausführungen zum Maß der Nutzung enthalten. Die geplante Art der Nutzung der künftig zulässigen Nutzung ist ebenfalls zu erläutern.

SO Bettenhaus: Es fehlen Ausführungen zur Bedarfsermittlung und zur Wirtschaftlichkeit der Errichtung von 2 Bettenhäusern mit 50 und 49 Betten. Im Protokoll zu Scoping-Termin ist die Rede von einem Dehoga-Gutachten zur Wirtschaftlichkeit, nach dem bereits im 1. Gästehaus 66 Betten hätten errichtet werden müssen. Auch das 2. Bettenhaus war mit 66 Betten veranschlagt. In der Begründung finden sich keine Ausführungen, wieso nun zur ausreichenden Wirtschaftlichkeit auf 33 Betten verzichtet werden kann.

Es muss ausgeschlossen werden, dass im Außenbereich später mangels Wirtschaftlichkeit leerstehende Gebäude stehen.

Umweltbericht:

Nr. 2.1: Es ist auszuschließen, dass die Bettengebäude einen Eingriff in den „schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft“ darstellen.

Nr. 2.3: Der Text ist entsprechend den Ausführungen zum Flächennutzungsplan weiter oben zu ändern.

Nr. 4.1.3. Nach der oben angeführten Sonderuntersuchung sollen die Stellplätze auch als Wanderparkplätze festgelegt werden um im Zuge des erweiterten Wanderwegenetzes auf weiteren Ausbau verzichten zu können. Bitte ergänzen Sie diese Festsetzung.

Nr. 5.2, M6: Die Leuchtmittel müssen vollständig eingekoffert sein und sind nach unten auszurichten. Diese Vorgabe fehlt bisher im Textteil in Nr. 9.

Nr. 3.1: Bitte treffen Sie hierzu auch in der Begründung Aussagen, insbesondere, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

## 1.2 Rechtsgrundlage

§§ 8 Abs. 2; 12 BauGB, § 11 BauNVO; Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm

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

Das im Umweltbericht beschriebene Ergebnis der Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist demgemäß in die Abwägung einzustellen. D.h. in der allgemeinen Begründung ist noch zu ergänzen, wie den Umweltbelangen bei der Ausgestaltung des Plans Rechnung getragen wurde. In der allgemeinen Begründung sind auch Ausführungen zum Durchführungsvertrag aufzunehmen. Insbesondere ist anzugeben, innerhalb welcher Frist das Vorhaben durchzuführen ist (3 bis 5 Jahr). Bitte ergänzen Sie einen Hinweis, dass die Gemeinde den VBP gemäß § 12 Abs. 6 BauGB wieder aufheben soll, wenn das Vorhaben nicht fristgemäß durchgeführt wird.

### **C. Stellungnahme der Sachbereiche: Landwirtschaftsamt; Gewerbeaufsicht; Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz; Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten – SB Altlasten**

[X] keine Bedenken oder Anregungen

### **D. Stellungnahme Sachgebiet Naturschutz**

#### **Allgemeine Einschätzung des Vorhabens:**

Grundsätzlich werden die Vergrößerung des Gaststättengebäudes und insbesondere die Errichtung der Bettenhäuser, mitten in einem naturschutzfachlich sensiblen Wald, ohne Anbindung an eine bestehende Ortschaft von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen und abgelehnt. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits bei der Aufstellung und der ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bedenken vorgetragen.

Die jetzt vorliegenden Untersuchungen/Gutachten gehen von der falschen Annahme aus, dass durch die Errichtung der Bettenhäuser nicht mit einem erhöhten Besucheraufkommen zu rechnen ist (vgl. Umweltbericht S. 28 oder Artenschutzrechtliches Gutachten S. 24). In den Gutachten muss das maximal mögliche zugrunde gelegt werden (täglich 100 Übernachtungsäste).

#### **1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)**

## 1.1 Darstellung des Bedarfs der Planung

Nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist das Plangebiet als „Schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen.

Mit Grund und Boden soll nach § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Flächennutzungsplan „Bad Waldsee/Bergatreute 2010“, 2. Änderung ist der Bereich „Elchenreute“ als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr ausgewiesen. Durch die Planänderung soll eine „Sonderbaufläche Hotel“ entstehen.

Es sollen 2 Bettenhäuser mit 99 (50/49) Betten neu errichtet werden. Anders als die Planer es einstufen, wurde vom Umweltamt angeregt, den Flächennutzungsplan zu ändern, da hier keine Sonderbaufläche Hotel ausgewiesen wurde (an anderer Stelle im FNP schon).

Es darf dort kein neuer Wohnplatz entstehen. Eine spätere Umnutzung der Bettenhäuser in ständig bewohnte Wohnungen darf keinesfalls erfolgen (vgl. Landesentwicklungsplan z.B. 3.1.9) Wenigstens in der Begründung sollte aufgeführt werden, ob sich ein derartiges Vorhaben mit den vorhandenen Beherbergungsstätten und den aktuellen Belegungszahlen in Bad Waldsee trägt.

## 1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Durch die Planung ist ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) nach § 31 BNatSchG betroffen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb ist die Planung nach § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen. Bis zur Vorlage des Prüfungsergebnisses ist das Vorhaben formal unzulässig.

Die Natura 2000-Vorprüfung ist nicht ausreichend, da nicht plausibel dargelegt wird, wie durch das Vorhaben hervorgerufene mögliche Auswirkungen auf LRT des Anhangs I sowie auf Arten des Anhangs II entgegengewirkt wird. Die formale Aussage, dass sich die Erhöhung der Besucherzahlen und Übernachtungsgäste nur auf den Gastronomiebetrieb beschränkt ist zu wenig. Zu stofflichen Emissionen fehlen Aussagen komplett (Pelletheizung/Fernwärme).

Wenn die Vorprüfung im Ergebnis erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen kann, ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

## 1.3 Artenschutz, § 44 BNatSchG

Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind bei streng geschützten Arten nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bedarf es immer der Ausnahme bzw. Befreiung.

Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2 a BauGB zu berücksichtigen.

Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden.

Die beim Scopingtermin genannten Untersuchungen sind noch nicht vollständig. In dem Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 23.05.2014 fehlen u.a. die geforderten Sommer- und Herbsttermine des Jahres 2014.

Dem Umweltamt wurde am 08.08.2014 mitgeteilt, dass im Bannwald Brunnenholzried ein Schwarzstorch mit 4 Jungvögeln im Horst gefunden wurde. Dies ist bei der saP zu berücksichtigen und die Auswirkungen des erhöhten Besucheraufkommens auf die Brut- und Nahrungsaufnahmehabitats sind insbesondere zu analysieren und zu bewerten. Die Aussage, dass durch das erhöhte Besucheraufkommen kein zusätzlicher Druck auf die Natur stattfindet – gerade die intakte Natur wirkt geradezu anziehend – muss nachvollziehbar begründet werden.

#### 1.4 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht, vorgelegt vom Büro Senner (Entwurf 25.06.2014) sind die aufgeführten Flächenbereiche in den einzelnen Schutzgütern (Schutzgüter Naturschutz sowie Schutzgut Boden) weder für den Bestand noch für die Planung nachvollziehbar und deshalb nachzuarbeiten. **Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist auf Grundlage der Pläne der 1. Änderung des BP Hofgut Elchenreute anzufertigen.** Dies gilt auch für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen von 2008. Der Grundwert für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung muss der Endzustand dieser Maßnahmen sein. Dies ist aus den vorgelegten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar.

Die damals versiegelten, teilversiegelten Flächen, Grünflächen sowie Ausgleichsflächen sind detailliert anzugeben und in einem Plan mit Angabe der Flächengröße darzustellen und mit den bei der 2. Änderung geplanten neuen Versiegelungen, Teilversiegelungen und Anteilen der Grünflächen, Ausgleichsflächen und sonstigen Änderungen, die ebenfalls planerisch detailliert und nachvollziehbar darzustellen sind, zu vergleichen.

Der Vergleich der Luftbilder aus den vergangenen Jahren lässt deutliche Abweichungen zwischen heutigem Zustand und ersten Plan erkennen. **Es wird dementsprechend keine abschließende Stellungnahme zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgegeben.**

Zu einzelnen Punkten wird angemerkt:

- Der Biotoptyp 35.41 Thermophiler Staudensaum kann in der von Kaltluft geprägten Moorlandschaft nicht ausgebildet werden.
- Die Ausführungen unter 4.5.1. Bestand, dass der größte Teil des Flurstücks 1326 überbaut, teilversiegelt und intensiv genutzt sind, kann nicht nachvollzogen werden. Grundlage für die Bewertung der Flächen muss der BP aus dem Jahr 2008 sein, bei dem die Nutzung der Flächen sowie der Ausgleichsflächen festgesetzt wurde.
- Unter den Maßnahmen erscheint mehrmals die Anlage einer Hochstaudenflur. In bestimmten Bereichen soll diese sogar thermophil sein. In der Maßnahme M 12 soll diese zweimal Mitte Juli und Ende September gemäht werden. Bei der Entwicklung und Blütennutzung natürlicher Hochstaudenfluren ist bekannt, dass Mitte Juli gerade die beste Entwicklung der Hochstauden ist und die intensivste Nutzung durch die Insekten und Vogelwelt stattfindet. Dies ist ein Widerspruch in sich.
- Auf Seite 47 sollte bei der Pflanzliste der zu verwendenden Sträucher erklärt werden, um welche Pflanzen es sich bei Schwarzdorn (*Crataegus spinosa*) handelt. Virulentes und Konkurrenzkräftiges Verhalten kann kein Ausschlusskriterium für das Pflanzen der Schlehe sein. Die Kornellkirsche ist zu streichen, da sie keine gebietsheimische Pflanze ist, sondern dem illyrischen Florenelement zuzuordnen ist. Gleiches gilt für die Provenienz von Clematis montana. Diese ist die Bergwälder Asiens zwischen Afghanistan und Taiwan.

- Die Aussage auf S. 42, dass die gesamte Fläche mit Aushub aufgeschüttet ist, ist aufgrund der nur im süd-südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches durchgeführten und ausgewerteten Schürfen so nicht haltbar. Im Bereich der bereits durchgeführten Schürfen ist durchaus das Potential auf eine hohe bis sehr hohe Einstufung der Bodenfunktion „naturnahe Vegetation“ vorhanden und sollte mit in die Bewertung einbezogen werden.
- Der auf S. 16 angegebene Wert der Bodenschätzung für das Flurstücks 1326 mit L II b2 53/41 ist falsch. Dieser Wert gilt für einen Teilbereich des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 1326/1. Die Bodenschätzung des Flurstücks 1326 ist heranzuziehen und für nicht bewertete Teilbereiche durch ein Bodengutachten, die Bodenbewertung insbesondere in Bereichen der geplanten teil- und ganz zu versiegelnden Flächen zu ermitteln. Die E-/A- Bilanzierung ist entsprechend zu korrigieren.
- Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Flächen im Außenbereich durch die hohe Anzahl von Parkplätzen ist sehr hoch. Eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme durch andere Lösungen (z.B. Parkdecks, Tiefgarage unter den Neubauten) ist zu prüfen.
- Landschaftsbild: Die Gestaltung der Flachdachbettenbauten treten als störendes Element in der Landschaft in Erscheinung. Eine landschaftsangepasste Dachform ist anzustreben (auch i.V. m. der Kapelle und dem Gaststättenhaus).

## **E. Stellungnahme Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten – SB Bodenschutz**

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

#### Hinweise

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Der Nachweis des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden kann durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Im Umweltbericht wird ein Bodenmanagement-Konzept als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens angeführt. Die Inhalte des Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Vor allem im Hinblick auf die Erdmassenbewegungen, die beim Neubau der Bettenhäuser, der Stellplätze und Zufahrten entstehen ist ein Bodenmanagementkonzept sinnvoll. Das Bodenmanagementkonzept ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Wesentliche Inhalte des Bodenmanagementkonzeptes sind:

- Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)
- Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens, d. h. direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes)
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach der DIN 19731
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen incl. Rückbau
- Ausweisung von Lagerflächen
- Ausweisung von Zuwegungen (evtl. Baggermatratzen)
- Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung)

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden, wird die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen

Folgende Punkte sind bei der Bauausführung zu beachten:

- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ ([www.landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de) >Umwelt > Bodenschutz).
- Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten.
- Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
- Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden(Humus) und kulturfähiger Unterboden sind die Vorgaben
  - der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“;
  - der DIN 18915 „Bodenarbeiten“,
  - von Heft 10 vom Mai 1999 'Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme' vom Ministerium für Umwelt Baden Württemberg.
 einzuhalten.
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731)
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen incl. Rückbau
- Beim Ausbau von Oberboden- und kulturfähigem Bodenmaterial ist die Umlagerungseignung zwingend zu berücksichtigen, d.h. Voraussetzung der Maßnahme ist geeignete Witterung.

Bei Unklarheiten ist der Sachverhalt mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **F. Stellungnahme Sachgebiet Kommunales Abwasser, Grundwasserschutz – SB Grundwasser**

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

Das Hofgut Elchenreute ist mit einem PE-Rohr DN 50 /63 mm an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Leitung mit einer Länge von ca. 2 km verläuft vom Hofgut Elchenreute zum Ortsnetz von Michelwinnaden. Aufgrund der Leitungslänge und des geringen Querschnitts sollte bei dem notwendigen Trinkwassermehrbedarf und den sich dadurch erhöhenden hydraulischen Widerstand in der Wasserleitung, zum Nachweis einer ausreichenden Trinkwasserversorgung, eine hydraulische Berechnung durchgeführt werden.

## **G. Stellungnahme Gewerbeabwasser, Abfall und Immissionsschutz**

### **Im Textteil:**

#### 2. planungsrechtliche Festsetzungen,

S. 8, Punkt 8:

Gemäß der Darstellung in der Planzeichnung wird am südlichen Rand des Planungsgebietes parallel zur L 275 im Bereich der bestehenden Mulden und deren westlicher Verlängerung sowie die weiteren neu zu planenden Versickerungsanlagen im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser vorgenommen, soweit der Untergrund das zulässt. Die Versickerungsanlagen sind ausreichend zu dimensionieren. Die Nachweise sind an Hand von Berechnungen zu erbringen. Die ausreichende Bemessung des Ableitungssystems, der Regenwasser- und der Abwasserbehandlungsanlage ist im Bebauungsplan durch die Ge-



meinde bzw. das planende Ingenieurbüro zu bestätigen.  
Das Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - ist zu beachten.

### 3. Hinweise:

Im Geogutachten S. 13 sollte noch folgender Hinweis angefügt werden: Da in Sickermulden eine mindestens 30 cm dicke Humusschicht einzubringen ist und diese mit Grassamen einzusäen ist, darf für die Muldenberechnung kein größerer  $k_f$ -Wert als  $5 \times 10^{-5}$  m/s verwendet werden.

S.14, Punkt 3.12: Korrektur: Abfallbeseitigung (statt Abfallbereitung)

### 7. Anlagen:

7.2 Schreiben der Fa. Lohr

Es ist zu bestätigen und auch nachzuweisen, dass die Schmutzwasserbeseitigung über das vorhandene Schmutzwassersystem möglich ist.

**Im zeichnerischen Teil sowie im Lageplan** sind die Versickerungsanlagen darzustellen und zu bezeichnen.

### **Im Umweltbericht:**

S. 37, Punkt 5.2, Abschnitt M3 ist zu aktualisieren: Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

S. 38 M5: Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird versickert.

S. 42 6.3 letzten Satz des 1. Absatzes weglassen.

## **H. Stellungnahme des Forstamtes**

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

#### **1.1 Art der Vorgabe**

##### **1.1.1 Waldgrenze**

Die Eintragung des 30 m-Waldabstandes ist in einigen Abschnitten nicht plausibel und muss überarbeitet werden.

Dazu wird hier die Waldgrenze beschrieben:

- **Ist.-Nr. 1326/1 und 1327/1** sind insgesamt Wald. Im SO-Bereich, ist von der Flurstücksgrenze aus zu messen. Im nördlichen Bereich, kann für den Grenzweg bis zur eigentlichen Holzbodenfläche 4 m in Abzug gebracht werden.  
Im SO ist die Eintragung der 30 m-Waldabstandslinie korrekt, im Bereich zu der Flst.-Grenze 1326/1 - 1327/1 wurde jedoch auf nur ca. 19 m zurückgegangen. Dies ist entsprechend zu ändern. F
- **m W (umgewandelte (Wald-) Fläche)** die Waldgrenze entspricht der Plangrenze. |
- **m SW (südlich der L 275, Flst.-Nr. 1319)** ist die Flurstücksgrenze Waldgrenze. Die 30 m-Waldabstandslinie wurde mit teilweise nur 27 m Waldabstand eingetragen. Dies ist zu ändern.  
Entlang der L 275 wurde die Nutzungsart „Gr“ eingetragen. woher dieser Eintrag stammt ist unklar. Auch im aktuellen ALK ist bis an die Straße die Nutzungsart „NH“ (Nadelwald) eingetragen. |
- **m SO (südlich der L 275, Flst.-Nr. 1315)** ist entlang L 275 im ALK ein schmaler, nach Osten breiter werdender (bis zu knapp 20 m (östlich des Plangebiets)), nicht mehr bewirtschafteter |

„Gr“- (Grünland-) Streifen eingetragen. Die Bewirtschaftung ist nicht mehr möglich. Er wird daher, durch Sukzession zu Wald werden. Insofern ist auch dort die Flst.-Grenze als Waldgrenze zu betrachten.

Im Plan wurde in diesem Bereich sinnvollerweise die Waldabstandslinie in 30 m-Abstand von der Flst.-Grenze eingetragen.

### 1.1.2 Waldabstand

Neben den Gebäudeteilen im Osten (siehe auch Umweltbericht S. 46) unterschreiten auch die Baufenster für die Bettenhäuser im SW und das Stall/Lager-Gebäude im NW den 30 m Waldabstand.

Zu den Ausführungen unter **Ziff. 6.7 Waldabstand** ist folgendes anzumerken:

Der Förster der Stadt Bad Waldsee ist weder örtlich noch sachlich für den Bereich des vBP zuständig. Dies wurde bei der (informellen) Begehung im Mai von ihm auch klar so kommuniziert.

Die untere Forstbehörde sieht, auch für den Bereich im SO ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential. Der Wald (im SO) ist den vorgesehenen Gebäuden in der Hauptsturmrichtung nachgelagert, die Schadenswahrscheinlichkeit ist dort daher reduziert, Schadensereignisse insbesondere infolge von Gewitterstürmen aus östlichen Richtungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Es werden Endbaumhöhen von deutlich über 30 m erreicht. Bei den wechselnden, teils moorigen, teils dichtgelagerten Standortsverhältnissen ist die Standfestigkeit der Waldbäume und insbesondere von Fichte (und z.B. Buche) kleinflächig deutlich eingeschränkt.

Ein abgestufter Waldrand ist ökologisch durchaus sinnvoll, kann allerdings in einem Fichtenbestand dieses Alters und in dieser Exposition (SW-Rand) nicht hergestellt werden.

Der dazu notwendige Eingriff in den SW-Trauf exponiert den Bestand für nachfolgende Sturm- einbrüche. Dies ist mit den Prinzipien der ordnungsgemäßen, forstlichen Bewirtschaftung, nicht zu vereinbaren. Es wird auch darauf hingewiesen, dass Kahlhiebe in Laubbaumbeständen unter 70 Jahren und in Nadelbaumbeständen unter 50 Jahren verboten sind (LWaldG § 16). In diesem Alter können bereits Baumhöhen von 25 – 30 m erreicht werden.

Die dauerhafte Festlegung der Waldbewirtschaftung, sei es durch Selbstverpflichtung oder Baulast, ist mit den Vorgaben des Landeswaldgesetzes zur „nachhaltigen Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“ nicht vereinbar.

Unabhängig davon kann eine bestimmte Bewirtschaftungsart, im Anhalt an naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, allenfalls für 20 -25 Jahre festgelegt, bzw. gesichert werden. Angesichts forstlicher Umtriebszeiten von weit über 100 Jahren und der überwiegenden Bestandes- und Lebensdauer von Siedlungen und Gebäuden kann dies, unabhängig vom Eigentum, nicht zielführend sein.

Durch einen zu geringen Waldabstand wird die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung erschwert (erhöhte Verkehrssicherungs- und Sicherheitsaufwendungen), bzw. in Frage gestellt (pflegliche Bewirtschaftung des Waldes, Schutz hiebsunreifer Bestände).

Im VBP ist der Gefahrenbereich des Waldes (30 m), wie oben beschrieben, deutlich erkennbar darzustellen. Gebäude dürfen in diesem Bereich nicht zugelassen werden (Gefahrenabwehr, Sicherung der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung und der Waldfunktionen).

Das seinerzeit, entgegen den Stellungnahmen des Forstamtes, zugelassene Stall/Lagergebäude (Stall mit Heu- und Strobergeraum) wird nach Augenschein nicht mehr für den vorgesehenen Zweck genutzt. Es ist damit entbehrlich. Falls Bedarf für ein Lagergebäude gegeben ist, so ist ein anderer Standort, außerhalb des Gefahrenbereichs des Waldes zu finden.

Vorsorglich wird auch darauf hingewiesen, dass der größte Teil der Stellplätze innerhalb des Gefahrenbereichs des Waldes vorgesehen ist. Bei dem teils sehr hohen Wert der abgestellten Fahrzeuge, ist mit hohem Risikopotential zu rechnen.

Im SO ist auf dem Plan ein Kiesweg in den Wald auf Flst.-Nr. 1326/1 eingetragen. Der angeschlossene Waldweg führt an der Flst.-Grenze 1326/1 - 1327/1 wieder ins Plangebiet. Es handelt sich um einen der forstbetrieblichen Nutzung dienenden Waldweg, der nicht als Zufahrt zu den nordwestlichen Grundstücksteilen (Bettenhäuser, Stellplätze) genutzt werden darf. (Nach Augenschein (Befahrungsspuren) dürfte er derzeit derartig genutzt werden.) Diese Nutzung des Waldweges ist auszuschließen und der Weg geeignet zu sperren (Findlinge, Schranke).

### **1.5 Rechtsgrundlage**

LBO §§ 3 (1), 4 (3); LWaldG §§ 1, 8, 12 – 16; BWaldG §§ 1, 8; BNatSchG § 5 (3)

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

Zum **artenschutzrechtlichen Gutachten** (S. 20) ist folgendes anzumerken:

Eine „**Aufforstung 2014**“ gab es im Umfeld von Elchenreute keine. Es handelt sich um die Wiederbepflanzung (Wiederaufforstung) einer geräumten (kahlgehauenen) Waldfläche. Die Wiederbestockung hat innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen (LWaldG § 17). Aufgrund weitergehender Planungen des Eigentümers wurde seinerzeit Fristverlängerung beantragt und gewährt.

### **Hinweis zum Schwarzstorch**

Nach Mitteilung des örtlich zuständigen Forstrevierleiters, wurde von einem regelmäßigen Mitjäger im Bannwald / NSG „Brunnholzried“ vor wenigen Wochen ein Horst mit 4 juvenilen Schwarzstörchen entdeckt.

Mit freundlichem Gruß

Hirlinger