



Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchst“

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungsfrist: 27.09.2021 bis 27.10.2021

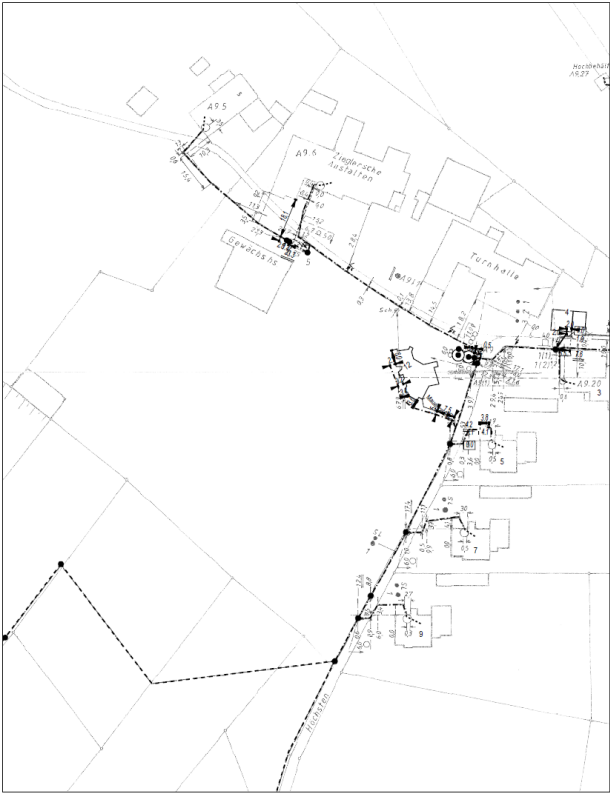
Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge


Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Behörde / TÖB	Beschluss	Kenntnisnahme
1	Gemeinde Heiligenberg		X
2	Gemeinde Horgenzell		X
3	Gemeinde Wilhelmsdorf		X
4	Gemeinde Oberteuringen		X
5	Stadt Markdorf		X
6	Baurechtsamt		X
7	Netze BW GmbH	X	
8	Deutsche Telekom Technik GmbH		X
9	Vodafone BW GmbH		X
10	Telefonica		X
11	IHK Bodensee-Oberschwaben		X
12	Handwerkskammer		X
13	Regionalverband		X
14	Landesamt für Denkmalpflege	X	
15	Regierungspräsidium Tübingen		X
16	Landratsamt Bodenseekreis	X	
Nr.	Bürger	Beschluss	Kenntnisnahme
-	-	-	-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
TÖB 1 Gemeinde Heiligenberg (Stellungnahme vom 27.09.2021)		
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Gemeinde Heiligenberg keine Bedenken bestehen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 2 Gemeinde Horgenzell (Stellungnahme vom 30.09.2021)		
	Aus Sicht der Gemeinde Horgenzell bestehen keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist auch hier nicht notwendig.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 3 Gemeinde Wilhelmsdorf (Stellungnahme vom 18.10.2021)		
	Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren und teilen Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Wilhelmsdorf durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 4 Gemeinde Oberteuringen (Stellungnahme vom 24.09.2021)		
	Von Seiten der Gemeinde Oberteuringen bestehen keine Bedenken oder Einwände.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 5 Stadt Markdorf (Stellungnahme vom 11.10.2021)		
	Durch die Planung werden Belange der Stadt Markdorf nicht betroffen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

TÖB 6	Baurechtsamt (Stellungnahme vom 22.09.2021)	
	Zu dieser Anhörung werden keine Belange von Seiten der UB vorgetragen.	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 7	Netze BW GmbH (Stellungnahme vom 19.10.2021)	
	Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden: - Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4 kV-Kabel der Netze BW GmbH. Eine Bebauung ist nur nach Rücksprache mit uns zulässig. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen	Die Kabel sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden ergänzt. Eine weitere Beteiligung wird erfolgen. Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 8	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 20.10.2021)	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren Hinweis: Achtung seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet: T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de	Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

	 <table border="1" data-bbox="421 1057 976 1151"> <tr> <td>ATVH-Bez:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVH-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI Nr.:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Donauschöningen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>OMB:</td> <td colspan="2">Deggenhausertal</td> <td>AuB:</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td></td> <td>Name:</td> <td>Jahrendt, Frank, PT102</td> <td>Sicht: Lagesplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Datum:</td> <td>28.10.2021</td> <td>Maßstab: 1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVH-Bez:	Kein aktiver Auftrag		ATVH-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI Nr.:	Südwest					PTI:	Donauschöningen					OMB:	Deggenhausertal		AuB:	1		Bemerkung:			Name:	Jahrendt, Frank, PT102	Sicht: Lagesplan				Datum:	28.10.2021	Maßstab: 1:1000					Blatt:	1	
ATVH-Bez:	Kein aktiver Auftrag		ATVH-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																								
TI Nr.:	Südwest																																											
PTI:	Donauschöningen																																											
OMB:	Deggenhausertal		AuB:	1																																								
Bemerkung:			Name:	Jahrendt, Frank, PT102	Sicht: Lagesplan																																							
			Datum:	28.10.2021	Maßstab: 1:1000																																							
				Blatt:	1																																							
TÖB 9	Vodafone BW GmbH (Stellungnahme vom 19.10.2021)																																											
	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen 																																										
TÖB 10	Telefonica (o2) (Stellungnahme vom 13.10.2021)																																											
	<p>Betrifft: Richtfunk von Telefonica o2 Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen 																																										

		
TÖB 11	IHK Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 27.10.2021)	
	<p>Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes, und wir begrüßen es, dass damit das bestehende Hotel um ein Freizeitgelände erweitert werden kann. Wir stimmen dem Bebauungsplan deshalb gerne zu.</p> <p>Bitte senden Sie der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben in Zukunft zur Einholung unserer Stellungnahme bzw. im Rahmen der Beteiligung an Planungsverfahren alle Unterlagen bzw. einen Link zu den Unterlagen an bauleitplanung@weingarten.ihk.de.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 12	Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme vom 25.10.2021)	
	<p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
TÖB 13	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stellungnahme vom 28.10.2021)	
	<p>Die o.g. Planfläche befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Ziel der Raumordnung festgelegten „Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege“. Nach Plansatz 3.3.2 des Regionalplans sind „Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege“ von Bebauung grundsätzlich frei zu halten.</p> <p>Mit Entscheidung vom 18.04.2017 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Zielabweichung vom o.g. unter Beachtung von Maßgaben für die Bauleitplanung zugelassen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

	Daher bringt der Regionalverband zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.	
TÖB 14	Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 14.10.2021)	
	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Der Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“, Gmde. Deggenhausertal liegt im unmittelbaren Nahbereich der nordwestlich und westlich anschließenden Kulturdenkmalfläche gem. § 2 DSchG „Abgegangenes Kloster Rubacker“, ADAB-Id. 96615118. Als Standort des ab 1414 in Schriftquellen belegten Klosters gilt der Bereich des Hofes Rubacker 14 westlich der heutigen Fachklinik. Im Bereich der Hofraite und der westlich davon gelegenen Wiese sind angeblich nicht näher bezeichnete Bodenfunde gemacht worden. Es ist durchaus möglich, dass sich insbesondere in den westlichen Abschnitten des Bebauungsplans archäologische Strukturen im Boden befinden, die Zeugnis von der ehemaligen Klosternutzung ablegen und gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind. Eine undokumentierte Zerstörung dieser Strukturen wäre gem. § 8 DSchG unzulässig. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grenzen der in der ADAB verzeichneten Denkmalfläche nicht die tatsächlichen Grenzen der ehemaligen Klosternutzung bezeichnen können. Somit ist grundsätzlich auch in den angrenzenden Flurbereichen mit archäologischen Strukturen zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG handeln kann. Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen im Bereich der betroffenen Fläche durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Vorhabenträger steht in Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege (Dr. Hensch). Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und bei den weiteren Planungen beachtet.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

	<p>ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Ansprechpartner ist: Dr. Mathias Hensch Tel. 07071/ 757-2449; Mail: mathias.hensch@rps.bwl.de</p> <p>Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.</p>	<p>Der Textbaustein zum Vorgehen bei der Entdeckung von archäologischen Funde oder Befunden wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt<input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt<input type="checkbox"/> sind nicht relevant<input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt<input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
--	---	---

TÖB 15	Regierungspräsidium Tübingen (Stellungnahme vom 22.10.2021)	
	<p>I. Raumordnung Im Zuge des Umbaus der ehemaligen Fachklinik am Höchsten in ein familienfreundliches Wellnesshotel soll auch das ehemalige Freizeitgelände der Klinik wieder aktiviert und umgestaltet werden. Hierfür möchte die Gemeinde Deggenhausertal mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Der Bebauungsplan sieht für das rund 1,17 ha große, auf dem weithin sichtbaren Höhenrücken des Höchsten unterhalb der ehemaligen Fachklinik gelegene Vorhabengebiet eine Ausweisung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ vor. Die Planfläche befindet sich innerhalb des im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben festgelegten Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausertal. Laut dem entsprechenden Plansatz 3.3.2 des Regionalplans sind die Schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege von Bebauung grundsätzlich frei zu halten. Bei diesem Plansatz handelt sich um ein rechtsverbindliches Ziel der Raumordnung gem. § 3 Ziff. 2 ROG, an das die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind. Mit Entscheidung vom 18.04.2017 hat das Regierungspräsidium die Zielabweichung vom o.g. Ziel der Raumordnung unter Beachtung von Maßgaben für die Bauleitplanung zugelassen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist das Vorhabengebiet (nach positivem Abschluss von Zielabweichungsverfahren sowie Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung) als geplante Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Gewässer und Boden Seitens des Referates 52 erfolgen keine Anregungen zu dem Vorhaben.</p> <p>III. Naturschutz Belange der HNB sind durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Freizeitgelände Höchsten“ in der Gemeinde Deggenhausertal nicht betroffen. Es werden somit keine Einwendungen</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

	vorgebracht.	
TÖB 16	Landratsamt Bodenseekreis (Stellungnahme vom 08.11.2021)	
	Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 21.09.2021 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab: Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe	
	<p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Im Planteil ist noch die frühere Abgrenzung des dortigen Landschaftsschutzgebiets „Höchsten“ eingetragen. Wir bitten diese zu korrigieren. Vom Plangebiet ist das Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen (siehe Umweltbericht 3.4).</p> <p>Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist der Bodenabstand auf mindestens 15 cm festzulegen (örtliche Bauvorschriften 3.1).</p> <p>Die Durchfahrtsbreite südlich der Feldhecke ist textlich zu konkretisieren. Wir regen eine Begrenzung auf 4 m an (Planungsrechtliche Festsetzungen 6.3). Die Beschreibung „bestehende Durchfahrt durch die Hecke“ stimmt mit der aktuellen Situation, nicht jedoch mit den Planunterlagen überein (Bäume statt Hecke auf der Kompensationsfläche südlich des Geltungsbereiches).</p> <p>Nach den Ausführungen im Umweltbericht bestehen im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotop (S. 15). Wir weisen darauf hin, dass für den Schutz die tatsächlichen Gegebenheiten und nicht die Kartierungen zu Grunde zu legen sind. Nach dem Luftbild bzw. dem Bestandsplan ist nicht auszuschließen, dass es sich bei der Feldhecke im Osten des Plangebietes sowie südlich angrenzend im Bereich der geplanten Kompensationsfläche um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.</p> <p>Der Biototyp Nr. 6060 „Garten“ ist mit 6 Punkten zu bewerten. Sofern der Betrachtungsmaßstab dies erfordert, kann die Fläche auch differenzierter betrachtet werden. Die Ausgestaltung</p>	<p>Die Abgrenzung des LSG wird korrigiert.</p> <p>Die örtlichen BV werden hinsichtlich des Bodenabstands bei Einfriedungen konkretisiert.</p> <p>Die Durchfahrtsbreite südlich der Feldhecke wird textlich auf 4 m konkretisiert.</p> <p>Die Feldhecke wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Sie bleibt erhalten.</p> <p>Die Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p>

	<p>der parkartigen Flächen im Süden des Plangebiets wäre in diesem Fall im weiteren Verfahren genauer zu definieren und entsprechend zu bilanzieren. Die Bewertung kann durch unterschiedliche Flächenanteile der Strukturen (Wege) und Biototypen (Zierrasen, Gehölze, usw.) stark von dem aktuellen Durchschnittswert abweichen. Auf die mögliche Erforderlichkeit von Rasenflächen deuten z. B. Sportangebote auf der privaten Grünfläche (Begründung 4.1.7) hin.</p> <p>Aufgrund des Übergangs zur freien Landschaft und zum FFH-Gebiet ist die Grünfläche ausschließlich und nicht bevorzugt mit gebietsheimischen Pflanzen zu begrünen. Das zulässige Ausmaß nicht begrünter Flächen ist zu konkretisieren (örtliche Bauvorschriften 4.1).</p> <p>Nach den Ausführungen im Umweltbericht 4.2 scheinen erhebliche Beeinträchtigungen (Konflikte) mit dem angrenzenden Biotop nicht ausgeschlossen zu sein. Wir weisen darauf hin, dass in diesem Fall eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.</p> <p>Je nach Nutzung der Retentionsfläche wäre die Entwicklung einer geringwertigen Fettwiese mit 8 ÖP in Teilbereichen denkbar. Dies müsste in den Fachunterlagen entsprechend dargestellt werden. Gehölze sind in Retentionsbecken i. d. R. nicht realisierbar, da diese als technische Bauwerke regelmäßig gewartet werden müssen und Gehölze die Funktion der Becken mindern. Die genaue Ausgestaltung der Retentionsbereiche ist im weiteren Verfahren darzulegen und entsprechend zu bilanzieren.</p> <p>Für die Planung der Ausgleichsfläche sind die im südwestlichen Bereich bereits vorhandenen Gehölze (Karte: Biototypen Bestand) zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Gestaltung der Grünflächen wird angepasst. Das zulässige Ausmaß nicht begrünter Flächen wird konkretisiert.</p> <p>Die Ausführungen im Umweltbericht hinsichtlich des angrenzenden Biotops werden angepasst. Es ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung der Retentionsbereiche wird in den Unterlagen dargelegt und bilanziert. Die Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p> <p>Das Luftbild im Bestandsplan ist nicht aktuell, es wird aktualisiert. Die Obstbäume als Ausgleichsmaßnahme werden außerhalb bestehender Gehölze gepflanzt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>II. Belange des Abfallrechts:</u></p>	<p>Ein Erdmassenausgleich im Ge-</p>

	<p>Für das Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies kann z. B. erreicht werden durch Festsetzung entsprechend erhöhter Erdgeschossfußbodenhöhen, Geländeaufschüttungen, etc. Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, ist darzulegen, welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Plangebiet im Rahmen der Neubebauung anfallenden, nicht im Baugebiet verwendbaren Aushubmassen vorgesehen werden.</p>	<p>lände wird angestrebt. Die Erstellung eines Erdmassenausgleichskonzepts ist jedoch auf der Ebene des Angebots-Bebauungsplans nicht möglich, da noch keine Ausführungsplanungen für die Gebäude, Straßen und Kanäle vorliegen und daher unklar ist, welche Aushubmassen anfallen. Daher wird die Anregung auf Baugenehmigungsebene behandelt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>Rechtsgrundlage zu I.1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG, § 39 BNatSchG, §30 BNatSchG, §33 NatSchG zu II.: § 3 Abs. 3 LKreiWiG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.1.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG, 67 BNatSchG zu II.: Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>---</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Wir bitten um Abgleich des Rechtsplanentwurfes bzgl. der ausgewiesenen „Hinweise und Empfehlungen“. In den Textteilen sind ent-</p>	<p>1. Der Rechtsplanentwurf wird bzgl. der „Hinweise und Empfehlungen“ mit den Textteilen abge-</p>

	<p>sprechende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften enthalten.</p> <p>2. Wir weisen vorsorglich bereits jetzt darauf hin, dass bei Festsetzung von externen Ausgleichsflächen diese in Bekanntmachungen (Offenlage und Satzungsbeschluss) in geeigneter Art und Weise als Bestandteile des Geltungsbereiches mit anzugeben sind. (siehe auch Urt. v. 18.05.2017 – 4 C 2399/15.N).</p>	<p>glichen</p> <p>2. Die Festsetzung von externen Ausgleichsflächen wird in Bekanntmachungen zur Offenlage und zum Satzungsbeschluss als Bestandteile des Geltungsbereiches mit angegeben.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Die Terminologie innerhalb der Beteiligungsunterlagen sollte vereinheitlicht werden hinsichtlich dessen, ob ein Feldgehölz oder eine Feldhecke am Ostrand des Plangebiets vorliegt.</p> <p>2. Zu 1.2 der örtlichen Bauvorschriften regen wir an, den Begriff Solaranlagen zumindest in der Begründung zu konkretisieren (Photovoltaikanlage oder/und Anlagen zur thermischen Erhitzung von Wasser?).</p> <p>3. Wir bitten um Prüfung, ob bei einer möglichen Nutzung der Anlage durch externe Gäste ausreichend Parkierungsflächen vorhanden sind.</p>	<p>1. Die Terminologie innerhalb der Unterlagen wird vereinheitlicht. Es liegt eine Feldhecke vor.</p> <p>2. Der Begriff Solaranlagen wird in den örtlichen Bauvorschriften konkretisiert. Es wird der Begriff „Photovoltaikanlage“ verwendet.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n) <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p> <p>3. Die Anlage wird nicht von externen Besuchern genutzt, sondern dient nur für die Gäste des Hotels als Freizeitgelände. Es sind keine zusätzlichen Parkierungsflächen erforderlich.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen</p>

	<p><u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Für die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Retentions- / Versickerungsmulde bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahren beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist.</p>	<p>Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beim Amt für Wasser- und Bodenschutz beantragt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p><u>IV. Belange des Forstes:</u> Die ausgewiesene Waldgrenze wurde mit der Unteren Forstbehörde vor Ort festgelegt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldparzelle und das in der Nähe liegende Waldbiotop werden nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p><u>V. Belange des Abfallrechts:</u> Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten, folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Der Textbaustein zur Abfallverwertung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Baurechtsbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorgelegt.</p> <p>Anregungen und Hinweise(n)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<p><u>VI. Belange des Brandschutzes:</u> Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob es Aufenthaltsräume im Sinne der LBO geben wird und ob Feuerwehruzufahrten und Löschwasserversorgung bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes zu bedenken sind.</p> <p>Für das Hotel (ehemalige Fachklinik) gibt es ein Brandschutzkonzept, der nun betroffene Teil der Freizeit-oder Wellnessanlagen ist kein Bestandteil dessen. Spätestens im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist das Brandschutzkonzept entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Im Schwimmbadgebäude wird es voraussichtlich Aufenthaltsräume im Sinne der LBO geben. Es ist keine ausgewiesene Feuerwehruzufahrt notwendig. Zur Löschwasserversorgung sind nach Angaben des Vorhabenträgers ausreichend Wasserreserven in Form des geplanten Naturteiches und Schwimmbeckens vorhanden.</p> <p>Das Brandschutzkonzept für das Hotel wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens um</p>

		das Freizeitgelände ergänzt. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input checked="" type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen
	<u>VII. Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt bittet um Beteiligung in Baugenehmigungsverfahren.	Das Gesundheitsamt wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Anregungen und Hinweise(n) <input type="checkbox"/> wird gefolgt <input type="checkbox"/> wird nicht gefolgt <input type="checkbox"/> sind nicht relevant <input checked="" type="checkbox"/> werden unabhängig vom Planverfahren behandelt <input type="checkbox"/> werden zur Kenntnis genommen

365° freiraum + umwelt / Gemeinde Deggenhausertal

Fassung vom 07.02.2022