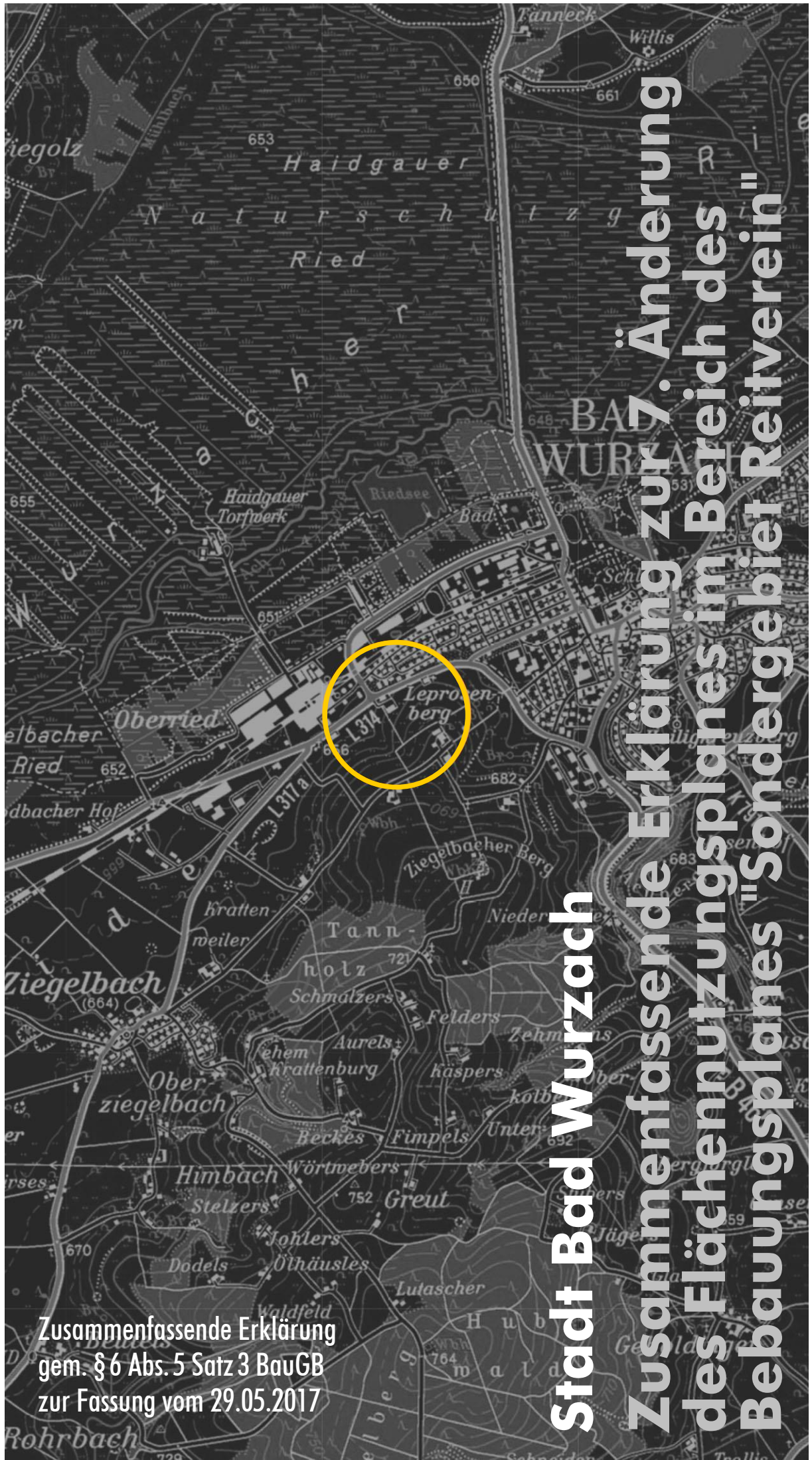


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB
zur Fassung vom 29.05.2017

Stadt Bad Wurzach

Zusammenfassende Erklärung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Reiterrein"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Reitverein" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.03.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Reitverein" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

1. Umweltbericht, § 2 IV BauGB und E/A-Bilanzierung, § 1 a BauGB

Ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. die E/A-Bilanzierung ist nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg vorzunehmen.

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

2.1 Ausgleichsmaßnahmen / -flächen

In die Ausgleichsüberlegungen sollten extensive mehrjährige Blühstreifen zwischen Wiesen- und Ackerschlägen mit aufzunehmen, die als Lebensraum für Insekten, Niederwild und Feldvögel dienen können.

2.2 Stellplätze / Parkierungsflächen

Es ist noch nachzuweisen, wo Stellplätze für PKW und Pferdehänger verlagert werden sollen. Werden weitere Wiesen im Umfeld als "Wiesen"-Parkplatzflächen genutzt, ist dies in die E/A-Bilanzierung mit aufzunehmen und hinsichtlich der Schutzgüter zu bilanzieren (Bodenverdichtung, Trittraspengesellschaften, Intensivgrünland mit häufiger Mahd, etc.).

2.3 Reitplatz

Der Reitplatz stellt einen sehr erheblichen Eingriff in das Landschaftsgefüge und die Bodenoberfläche dar. Es wird Aufschüttungen und Abgrabungen geben sowie große Böschungsflächen. Es wird zur Minderung des Eingriffs vorgeschlagen, die Böschungsflächen als blütenreiche Magerwiesen (artenreiches Wirtschaftsgrünland 33.41 mit Magerkeitszeigern) zu entwickeln und nicht für sonstige Maßnahmen zum Reitbetrieb zu nutzen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht detailliert geregelt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen: Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht liegt der Eingriffsschwerpunkt bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild (durch massive Bodeneingriffe in bestehender Hanglage). Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Änderungsbereiches nachgewiesen werden, d.h. dem Eingriff durch den nachfolgenden Bebauungsplan ist ein externer Ausgleich zuzuordnen.

Durch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes Reitverein im Änderungsbereich ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Eine Untersuchung zu aktuellen Feldlerchenrevieren ist notwendig, da im weiteren Umfeld Kompensationsmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen für die Art bestehen (Anlage, + 500 m Puffer darum). Mit den Geländeeinschnitten, der Planie, Versiegelungen und geplanten Eingrünungen entstehen neue Raumwirkungen und Kulissenwirkungen, die Auswirkungen auf die Feldlerche haben könnten. Zur Eingrünung werden deshalb keine Bäume empfohlen, sondern niedrige Vogelschutzhecken im Sinne von lückigen dornstrauch- und fruchttragenden Heckengehölzen mit einer Höhe von 3-4 m, Breite 3-4 m und Länge 15-20 m.

Stellungnahme vom 26.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Spezielle artenschutzrechtliche Probleme sind derzeit nicht ersichtlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Für den Bebauungsplan "Gewerbepark Bad Wurzach-West - Erweiterung Süd" wurde, auf den Flurstücken 1055 und 1035, eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche umgesetzt. Diese liegt circa 300 Meter vom aktuellen Bebauungsplan entfernt. Nach den Ausführungen vom Büro Sieber ist die Wirksamkeit dieser Maßnahme nicht nachgewiesen (Seite 34).

Diese artenschutzrechtliche Problematik ist auch im FNP aufzugreifen sowie abzuarbeiten und kann nicht unberücksichtigt bleiben. Es muss ersichtlich sein, dass die Planung umsetzbar ist. Mit den Geländeeinschnitten, der Planie, der Versiegelung und geplanten Eingrünung entstehen neue Raumwirkungen und Kulissenwirkungen, die Auswirkungen auf die Entwicklung der CEF-Maßnahme haben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Eingrünung der Bebauung keine Bäume verwendet werden sollten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Da die angesprochene Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme) etwa 300 m vom Plangebiet entfernt liegt, ist nicht mit Kulissenwirkungen durch die geplante Bebauung, Geländeänderung oder Eingrünung zu rechnen (von einer Kulissenwirkung ist bei Abständen bis zu 150 m auszugehen). Um sicherzustellen, dass durch neu gepflanzte Bäume keine Verschlechterung der Habitataignung für die Feldlerche auf den angrenzenden Flächen entsteht, wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahrens sichergestellt, dass in den Eingrünungsflächen keine Bäume gepflanzt werden.

Das Monitoring für die Feldlerchen-CEF-Maßnahme läuft noch bis 2020. Da bisher kein Erfolg nachgewiesen ist, ist die Stadt derzeit auf der Suche nach einer neuen Fläche für die CEF-Maßnahme. Derzeit führt die Verwaltung Gespräche mit einem Landwirt, der bereits andere CEF-Maßnahmenflächen mit entsprechendem Bruterfolg für die Feldlerche gepflegt hat. Es ist daher davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren eine funktionierende CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan "Gewerbepark Bad Wurzach-West - Erweiterung Süd" gefunden wird. Die vorliegende Planung wirkt sich auf Grund des bestehenden Abstands und wegen des Verzichts auf Baumpflanzungen auf den Eingrünungsflächen nicht negativ auf einen möglichen Erfolg der bestehenden CEF-Maßnahmenfläche aus. Der Umweltbericht wird unter dem Punkt 4.2.2.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume" um eine detailliertere Betrachtung der Feldlerchen-Thematik ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotop.

- Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen bauliche Anlagen (Reithalle mit Sandreitplatz, Zuwegungen und Hofflächen). Der Lebensraumwert dieser Flächen ist äußerst gering. Das umliegende Grünland wird stark beweidet (Pferdehaltung), weist eine geringe Artenvielfalt und teilweise offene Bodenstellen auf. Aus floristischer und faunistischer Sicht ist es von geringem

naturschutzfachlichen Wert und nicht von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Kleinere Gehölzstrukturen im Umfeld des Sandreitplatzes verfügen über einen gewissen Lebensraumwert, z.B. ubiquitäre Vogelarten und Kleinsäuger.

- Von herausragendem naturschutzfachlichen Wert ist das "Wurzacher Ried", eine der bedeutendsten Moorlandschaften Süddeutschlands, das etwa 500 m nördlich des Änderungsbereiches beginnt.
- Flächen der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg befinden sich nicht im Wirkraum der Änderung. Im Rahmen der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bad Wurzach-West" wurde jedoch etwa 350 m südwestlich des Änderungsbereiches eine CEF-Maßnahme (Buntbrache) für die Feldlerche angelegt. Im Rahmen des Monitorings durch das Büro Sieber in den darauffolgenden Jahren 2014 bis 2016 konnte jedoch keine Wirksamkeit der Maßnahme festgestellt werden. Basierend auf den im Rahmen dieser Kartierungen gewonnenen Erkenntnissen kann auch eine Bedeutung des Änderungsbereiches und dessen nahen räumlichen Umfeld für die Feldlerche ausgeschlossen werden. Weitere Kartierungen zu Offenlandbrütern im Rahmen der vorliegenden Planung werden daher nicht für erforderlich erachtet. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Änderungsbereich ist nicht bekannt und auf Grund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das intensiv genutzte Grünland geht als Lebensraum für Kleinlebewesen und als Nahrungshabitat für Vögel verloren. Darüber hinaus sind Eingriffe in kleinflächigere Lebensräume rund um die Reithalle möglich (Gehölzstrukturen, mit Ruderalvegetation bewachsene Erdhäufen etc.), wodurch auch mögliche Fortpflanzungsstätten ubiquitärer Vogelarten verloren gehen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind bei der Rodung von Bäumen und Sträuchern die Vogelschutzzeiten zu beachten (Rodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Etwa 300 m südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich eine für Bodenbrüter wie die Feldlerche angelegte CEF-Maßnahmenfläche für den Bebauungsplan "Gewerbepark Bad Wurzach-West - Erweiterung Süd". Das Monitoring für diese CEF-Maßnahme läuft noch bis 2020. Da bisher kein Erfolg nachgewiesen, ist die Stadt derzeit auf der Suche nach einer neuen Fläche für die Maßnahme. Derzeit führt die Verwaltung Gespräche mit einem Landwirt, der bereits andere CEF-Maßnahmenflächen mit entsprechendem Bruterfolg für die Feldlerche gepflegt hat. Es ist daher davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren eine funktionierende CEF-Maßnahme für den o.g. Bebauungsplan gefunden wird. Die vorliegende Planung wirkt sich auf Grund des bestehenden Abstands von 300 m nicht negativ auf einen möglichen Erfolg der bestehenden CEF-Maßnahmenfläche aus. In den Eingrünungsflächen sollen keine Bäume gepflanzt werden; in Verbindung mit der Entfernung ist daher nicht

von einer Kulissenwirkung auszugehen. Eine Betroffenheit der Feldlerche als wertgebende Art des Offenlandes ist daher nicht zu erwarten.

- Zur Vermeidung/Minimierung betriebsbedingter Lichtimmissionen, die sich nachteilig auf das Natura 2000-Gebiet "Wurzacher Ried" auswirken könnten, sind folgende Vorkehrungen zur Außenbeleuchtung zu treffen. Fluchtlichtstrahler zur Beleuchtung des Reitplatzes sind auf Grund der dem Natura 2000-Gebiet zugewandten Hanglage und der dadurch entfaltenden Raumwirkung generell auszuschließen. Eine sparsame Anzahl von Beleuchtungsanlagen auf dem Gelände mit warmweißen, eingekofferten LED-Lampen, deren Lichtkegel auf den Boden gerichtet sind, wird bei einer Höhe von bis zu 6 m über dem natürlichen Gelände als verträglich eingestuft. Im Zeitraum vom 15.03. bis 15.10. während des Vogelzugs und der Brutzeit sind Beleuchtungen während des Nachtzeitraums auf das unbedingt notwendige Maß (d.h. zur Verkehrssicherung) zu beschränken. Ein Ausleuchten des Reitplatzes zu Trainingszwecken oder bei Turnieren ist in diesem Zeitraum unzulässig. Außerhalb dieses Zeitfensters wäre eine Ausleuchtung des Reitplatzes in den Abendstunden verträglich, ist aber nicht geplant, da Pferde i.d.R. empfindlich auf Nachbeleuchtung und die damit verbundene Schattenwirkung reagieren.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden (z.B. durch die Anlage und Entwicklung von Wildgehölzhecken und blütenreichen Magerwiesen im Bereich von Böschungen sowie die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, Altlasten - SB Bodenschutz:

Stellungnahme:

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

Nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Flächennutzungsplanung ist nur dann ausreichend möglich, wenn Art, Qualität, Bestand an natürlichen Bodenfunktionen, Nutzung, Topographie und flächige Verteilung der Böden im Planungsgebiet,

insbesondere der ausgewiesenen Flächen, bekannt sind und dargestellt werden. Die Auswirkungen auf die betroffenen Böden sind zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung, z.B. Alternativflächen mit geringeren Konflikten zum Bodenschutz, bzw. zur Minimierung der Auswirkungen aufzuzeigen. Erst dann kann eine Abwägung und Auswahl von Flächen erfolgen.

Bei dieser Machbarkeitsuntersuchung liegt noch keine Alternativenprüfung vor, die eine Abwägung der Belange der Schutzgüter möglich machen würde. Eine Alternativenprüfung ist durchzuführen, bzw. es ist zu begründen, warum nur der Standort in Frage kommt.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 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 Bedarf des Reitplatzes sollte nachgewiesen werden sowie die Größe begründet werden.

Der Standort liegt im Hangbereich. Um eine ebene Fläche für den Reitplatz mit 50 x 70 m (3500 m²) zu schaffen sind massive Abgrabungen und Auffüllungen nötig. Durch die Hanglage des Standortes sind für die Schaffung des Reitplatzes zusätzliche tragfähige randliche Bereiche und Böschungsbereiche nötig, so dass die Fläche, die geschaffen werden muss, wesentlich größer sein wird als 3500 m². Der bestehende Weg auf der geplanten Fläche ist zu verlegen, so dass weitere Abgrabungen/Auffüllungen und Versiegelungen nötig sein werden. Die Höhendifferenz im Gelände beträgt im Bereich des geplanten Platzes ca. 4,5 m, d.h. selbst wenn eine mittlere Fußbodenhöhe des Reitplatzes von 2,25 m, um einen Massenausgleich beim Erdaushub zu erreichen - sind immer noch Abgrabungen und Aufschüttungen von mindestens 2,25 m erforderlich. Grob geschätzt werden ca. 5000 m³ Boden bewegt. Am Standort liegen Böden mit Bodenzahlen von 52 - 58 und damit gute Böden vor.

Durch das Bauvorhaben wird massiv in den Boden eingegriffen. Im Bereich des Reitplatzes wird voraussichtlich an jedem Standort ein Oberboden Abtrag nötig, der Boden wird in der Regel je nach Aufbau z.T. völlig versiegelt. Durch die Hanglage und die erforderlichen Böschungen wird noch zusätzliche Fläche beansprucht, der Boden beeinträchtigt und vor allem Erdbewegungen in größerem Ausmaß nötig. Die Bodenfunktionen im Bereich der Eingriffsflächen werden erheblich beeinträchtigt bzw. gehen völlig verloren.

Bei der Planung von Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass Eingriffe in den Boden durch damit verbundene Baumaßnahmen (Bodenverdichtung, Abgrabungen, Bodenauftrag, etc.) möglichst gering gehalten werden, damit nicht die Ausgleichsmaßnahme selbst bezüglich des Schutzgutes Boden ausgleichsbedürftig wird. Der geplante Eingriff muss fachlich fundiert begründet sein und alle Möglichkeiten der Eingriffsminimierung sind zu prüfen. Diese Prüfung ist nachvollziehbar darzustellen. Insbesondere sind bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen die betroffenen Böden und deren Leistungsfähigkeit sowie die mit den Bodenverhältnissen verbundenen Standortvoraussetzungen zu berücksichtigen und einzubeziehen.

Bei einer konkreten Planung in einem Hangbereich ist die mittlere Höhe des Reitplatzes so festzulegen, dass wenn möglich ein Massenausgleich an auszuhebendem und aufzufüllendem Bodenmaterial (ohne Oberboden) erfolgen kann und so der Eingriff minimiert wird.

Ein Bodenverwertungs-/ vereinfachtes Bodenmanagementkonzept wird im Rahmen des BP zu erstellen sein. Begleitung und Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft werden empfohlen. Zur Minimierung des Eingriffes ist überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden möglichst einer hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist der fachgerechte Umgang mit dem Boden nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB.

Stellungnahme vom 02.05.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Dürmentingen-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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

Allgemeine Hinweise

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

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den geologischen Gegebenheiten, zum Geotop-Kataster usw. werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

§§ 1a Abs. 2 u. 3, § 1 Abs. 6 Nr., § 2 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB

Aufgrund der Hanglage und der mit dem Vorhaben verbundenen erforderlichen Bodenbewegungen ist der Standort als kritisch zu betrachten. Die Stadt Bad Wurzach hat jedoch nachvollziehbar argumentiert, weshalb keine sinnvolle Alternative zu dem gewählten Standort gegeben ist.

Zur Minimierung des Eingriffes ist zudem im Rahmen der Erschließungsarbeiten geplant, den fachgerechten Umgang mit dem Boden durch ein bodenkundlich begleitetes Bodenmanagementkonzept nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Bodenschutz im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen. Die Belange werden bei der Bauausführung in angemessener Weise berücksichtigt. Für die Flächennutzungsplan-Änderung besteht keine unmittelbare Relevanz.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht befindet sich die überplante Fläche im Bereich glazialer Diamikte, Kiese und Sande (auch Blockmoränen) aus dem Rheingletscher-Vorstöß zum Altmoränen-Innenwall, in Drumlins oft glaziotektonisch deformiert.
- Als Bodentyp sind pseudovergleyte Parabraunerden-Braunerden bzw. Parabraunerden ausgebildet. Die Bodenart stellt schluffig-sandiger Lehm über sandigem, schluffig sandigem und sandig-tonigem Lehm mit insgesamt geringem bis mittlerem Kiesgehalt dar. Den Böden kommt prinzipiell eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu. Im nördlichen Bereich, in dem die Böden durch Zuwegungen, Hofflächen sowie die Reithalle und den Sandreitplatz bereits baulich überprägt sind, sind die natürlich stattfindenden Bodenfunktionen bereits verloren gegangen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Der durch die geplanten baulichen Anlagen (Erweiterung baulicher

Anlagen, Anlage eines neuen Sandreitplatzes) entstehende Eingriff (Versiegelung, Bodenaustausch) führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden (Erstellung eines Bodenverwertungs- bzw. vereinfachten Bodenmanagementkonzeptes, Verwendung schadstofffreier Beläge für den Reitplatz etc.).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Ausschwemmung von Schadstoffen

Der Reitplatz von 50 x 70 m wird mit einem Belag belegt, der trittabsorbierend, staubmindernd und haltgebend für die Pferde ist. Bei den Belägen werden oft auch veredelte Abfallprodukte aus der Textil- und Kunststoffindustrie zugemischt und dann als entsprechende Bodenschüttung aufgebracht. Jegliche Mischung für den Aufbau des Reitplatzes ist mit Herkunftsnachweis und Schadstoffnachweis der Materialien vorzulegen. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch Versickerung von Niederschlagswasser Schadstoffe in den Boden oder in Gewässer gelangen oder solche von Tieren aufgenommen werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor. Auf Grund der Lage in der Altmoränenlandschaft ist ein oberflächennaher, flächiger

Grundwasseraquifer nicht ausgebildet, ein Vorkommen von Schichtwasser ist jedoch möglich. Über die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegen keine detaillierten Informationen vor, da es sich um Lehmböden handelt, wird die Versickerungsfähigkeit vermutlich gering sein.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.
- Ein Freilegen von Grundwasser während der Bauarbeiten ist nicht zu erwarten. Zur Vermeidung stärkerer Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf sollte anfallendes Niederschlagswasser möglichst vor Ort über eine belebte Oberbodenzone versickert werden. Um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, ist sicherzustellen, dass für die Anlage des Reitplatzes nur unbelastetes Bodenmaterial Verwendung findet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.
- Das Areal des Reitvereins im nördlichen Änderungsbereich ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Im südlichen Änderungsbereich fallen momentan keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort über die belebte Oberbodenzone.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort über eine belebte Oberbodenzone versickert werden.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Der Änderungsbereich liegt regionalklimatisch im Bereich des mäßig kühlen schwäbischen Alpenvorlandes. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.024 mm relativ hoch, jedoch deutlich niedriger als in den weiter südlich gelegenen, noch alpennäheren Gebieten. Die Winde kommen vorwiegend aus südwestlicher, in geringerem Umfang aus nordöstlicher Richtung.
- Der Änderungsbereich ist in eine sich weitläufig erstreckende nordexponierte, überwiegend grünlandgenutzte Hanglage südlich des Stadtgebietes eingebettet, innerhalb derer in wolkenlosen Nächten Kaltluft entsteht, die dem Gefälle folgend nach Norden abfließt und sich dort teilweise am städtischen Siedlungsrand aufstaut.
- Durch den Kfz-Verkehr auf den nördlich verlaufenden Straßen (L 314 und B 465) ist die Luftqualität in geringem Umfang vorbelastet. Auch aus den nordwestlich gelegenen Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung und der Abfluss von Kaltluft über den Änderungsbereich hinweg wird unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Situierung der geplanten Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung wird jedoch keine verstärkte Barriere für den Kaltluftabfluss geschaffen.
- Der Eingriff in das Schutzgut ist zusammenfassend gering.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Weitere Bebauung

Eine spätere Überbauung als Halle wird kritisch gesehen, da dann erhebliche landschaftliche Eingriffe und Verfremdungen die Folge wären.

Stellungnahme vom 26.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die landschaftlichen Auswirkungen mag die Untere Naturschutzbehörde bewerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Änderungsbereich befindet sich im Naturraum "Riß-Aitrach-Platten". Das Landschaftsbild der Altmoränen-Hügellandschaft südlich des Stadtgebietes von Bad Wurzach ist überwiegend von Grünland sowie darüber hinaus von Äckern, Wäldern und Gehölzen sowie einzelnen landwirtschaftlichen Gehöften geprägt.
- Die überplanten Flächen sind im Norden bereits durch die Reithalle samt Sandreitplatz, Zuwegungen und Hofflächen baulich vorgeprägt. Im Süden werden die Flächen beweidet und fügen sich somit in das von Grünland geprägte charakteristische Landschaftsbild ein. Der Bereich zeichnet sich durch eine leichte Exposition Richtung Nordwesten aus. Das Gelände steigt hierbei von den Straßen im Norden bis zum südöstlichen Rand um etwa 10 m an.

- Der überplante Bereich ist aus der freien Landschaft sowie von den nördlich verlaufenden Straßen frei einsehbar. Aus dem Änderungsbereich heraus bestehen Blickbezüge in die freie Landschaft und auf den in diesem Bereich teils gewerblich geprägten, teils gut eingegrünten Stadtrand von Bad Wurzach.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Erweiterung der Bebauung Richtung Süden, insbesondere durch die großflächige Anlage eines Reitplatzes in bestehender Hanglage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da durch Abgrabungen und Aufschüttungen die natürliche Geländemorphologie nachhaltig verändert wird.
- Heckenpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten vor Gebäuden sowie im Bereich entstehender Böschungen können dazu dienen, die oben beschriebenen Eingriffe abzumildern und sollten daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.
- Es verbleibt dennoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich wird derzeit schon durch den Reitverein genutzt (Reithalle, Weiden etc.).
- Auf Grund der Nähe zur L 314 und B 465 ist der Änderungsbereich für die landschaftsgebundene Erholung nur bedingt geeignet. Er bildet jedoch einen Teil der Landschaftskulisse der Altmoränen-Hügellandschaft südlich des Stadtgebietes von Bad Wurzach, die Erholungssuchende von den weiter südlich bzw. südöstlich verlaufenden Rad- und Wanderwegen (Straßen "Breiteweg" und "Hoher Rain") erleben.
- Nutzungskonflikte, z.B. auf Grund von Lärm- oder Geruchsmissionen sind nicht gegeben.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes südlich von Bad Wurzach wird durch die Bebauung nicht wesentlich gestört.
- Da es im nahen räumlichen Umfeld zum Änderungsbereich keine schützenswerte (Wohn-)Bebauung gibt, sind keine Nutzungskonflikte, z.B. auf Grund von Lärm- oder Geruchsmissionen zu erwarten.
- Der Eingriff in das Schutzgut ist zusammenfassend gering.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 10.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Inwieweit Belange des Denkmalschutzes wegen des ca. 200 m östlich gelegenen Leprosenberges mit der Leprosenkapelle und dem Leprosenhaus als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§12 DSchG gemäß Anhang 1 des Flächennutzungsplanes) betroffen sein können, bitten wir mit der Fachbehörde abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Denkmalschutz liegt eine Stellungnahme des Landesdenkmalamts vor, die Gegenstand der Abwägung ist.

Stellungnahme vom 27.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Landesamtes für Denkmalpflege, Städtebauliche Denkmalpflege:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Wie auch in den Planunterlagen festgehalten, befindet sich das überplante Areal in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Leprosenhauses (Ravensburger Straße 59, KD gem. § 28 DSchG). Wie eine Ortsbesichtigung ergab, wird insbesondere der s.g. Richterturm von Westen aus gesehen aufgrund seiner Höhenentwicklung als neue städtebauliche Dominante eine Konkurrenz zum Leprosenhaus darstellen. Allerdings ist der Blickwinkel zwischen dem Leprosenhaus und dem geplanten Richterturm von der L 314 aus gesehen doch ziemlich groß, so dass die nur noch an-

satzweise bestehende Blickachse zum Leprosenhaus weiter frei bleibt. Aufgrund der zudem bestehenden Vorbelastungen gerade auch durch die schon existente Reithalle ist daher von keiner zusätzlich erheblichen Beeinträchtigung des Leprosenhauses auszugehen.

Gegen die vorliegende Planung werden daher keine erheblichen Bedenken vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Etwa 200 m nordöstlich befindet sich das denkmalgeschützte Leprosenhaus. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Änderungsbereich kommt voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das Leprosenhaus erfährt durch die Änderung voraussichtlich keine Beeinträchtigung, die abschließende Beurteilung obliegt jedoch der zuständigen Fachbehörde.
- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Auf der südwestexponierten Dachfläche der Reithalle wurde bereits eine Photovoltaik-Anlage installiert.
- Gemäß dem Umwelt-Daten- und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.158 kWh/m². Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind daher trotz der leicht nordwestexponierten Ausrichtung des Geländes gut.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der jährlichen Sonneneinstrahlungsmenge sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie (z.B. durch weitere Photovoltaik-Anlagen) innerhalb des Änderungsbereiches trotz der leicht nordwestexponierten Hanglage gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 200 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 1).

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG

Eine FFH-Vorprüfung ist dann nicht erforderlich, wenn keine hohen Außenbeleuchtungen/ Flutlichtstrahler und kein Nachtbetrieb des Reitplatzes vorgesehen sind.

Flutlichtstrahler auf hohen Masten im Bereich des Reitplatzes entfalten eine hohe Raumwirkung in Hanglage bis ins FFH-Gebiet Wurzacher Ried und werden sehr kritisch gesehen und deshalb abgelehnt. Eine sparsame Anzahl von Beleuchtungsanlagen am Reitplatz mit warmweißen LED, gekofferten Leuchten und auf den Boden gerichtetem Lichtkegel können bis zu einer Mastenhöhe von 6 m akzeptiert werden.

Für die Beleuchtung der Anlage muss eine zeitliche Nutzungsbeschränkung während des Zeitraums des Vogelzugs und der Brutzeit von 15.3. bis 15.10. festgelegt werden. Nutzungszeiten können nur jene Tagesstunden sein, die den dynamischen Zeitraum von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang umfasst.

Im Zeitraum von 16.10. bis 14.03. sind aus naturschutzfachlicher Sicht Beleuchtungen auch während der Abendstunden relativ unproblematisch.

Stellungnahme vom 26.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf das 500 m entfernte Schutzgebiet "Wurzacher Ried" wurde erkannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Etwa 500 m nördlich des Änderungsbereiches beginnt das aus dem FFH-Gebiet "Wurzacher Ried und Rohrsee" (Nr. 8025-341) und dem Vogelschutzgebiet "Wurzacher Ried" (Nr. 8024-401) bestehende Natura 2000-Gebiet.
- Bei Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zum Schutz vor optischen Immissionen (siehe "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..." unter Punkt 4.2.4) sind anlagenbedingte, betriebsbedingte bzw. baubedingte mögliche erhebliche Beeinträchtigungen, entsprechend Ziff. 6 des Formblatts zur Natura 2000 - Vorprüfung in Baden-Württemberg, auf Grund der Entfernung, der dazwischen liegenden Bebauung und der geplanten Nutzung nicht erkennbar.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Das "Wurzacher Ried" ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen (Nr. 4.035). Dieses wird wie das Natura 2000-Gebiet durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.
- Biotop befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im nahen räumlichen Umfeld. Die nächstgelegenen Biotop befinden sich nördlich (jenseits der bestehenden Bebauung) und östlich in einem Mindestabstand von über 300 m und sind von der Änderung nicht berührt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Freihalteflächen FNP/Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan ist eine Freihaltefläche dargestellt. Sie dient laut Erläuterungsbericht Seite 23 der Naherholung und dem Biotopverbund. Deshalb sind Aussagen erforderlich, wie sich der Reitplatz auf diese Ziele auswirkt.

Stellungnahme vom 10.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Vom Bebauungsplan "Sondergebiet Reitverein" wie auch von der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Wurzach sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Darüber hinaus bringt der Regionalverband zu den oben angeführten Vorhaben keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Landschaftsplan (und Flächennutzungsplan):

- Der Landschaftsplan der Stadt Bad Wurzach (Fassung vom 08.06.1998, Bekanntmachung am 18.12.1998) trifft für den Änderungsbereich und dessen weiteres räumliches Umfeld die Empfehlung für grünplanerische und gestalterische Maßnahmen im bebauten Bereich. Konkret liegt der Änderungsbereich innerhalb einer Grünverbindung bzw. eines Grünzuges, der von Bebauung freizuhalten ist (z.B. Frischluftschneise, faunistische Beziehung, Erholungsfläche, Trenngrün). Die Grünverbindung erstreckt sich am südlichen Stadtrand von Bad Wurzach zwischen der "Wurzacher Ach" im Südosten und dem "Wurzacher Ried" weiter westlich und ist bereits baulichen Vorbelastungen ausgesetzt, insbesondere durch die zerschneidende Wirkung des Gewerbesporns zwischen der L314 und der L317a am äußersten westlichen Stadtrand. Gemäß den Themenkarten "Freizeit, Erholung und Landschaftsbild" sowie "Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund" werden für den Änderungsbereich keine Maßnahmen im Hinblick auf diese Themenfelder aufgeführt.
- Durch das bewegte Relief und das Vorhandensein ausgewiesener Rad- und Wanderwege (weiter südlich bzw. südöstlich verlaufende Straßen "Breiteweg" und "Hoher Rain") kommt dem Änderungsbereich und dessen räumlichen Umfeld eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung zu. Ziel der landschaftsplanerischen Darstellung ist daher zurecht, bauliche Entwicklungen hier zu vermeiden. Im Gegenzug stellt das Gebiet keinen städtischen Erholungsschwerpunkt dar und Einzelbebauungen (Kapelle mit Museum/Leprosenhaus) sind in diesem betrachteten Landschaftsraum Bestandteil des Landschaftsbildes. Die Dichte an strukturanreichernden Biotopen innerhalb dieses Grünzuges ist insgesamt gering und auf wenige kleine, gehölz- bzw. feuchtgeprägte geprägte Biotoptypen (etwa 350 m östlich des Änderungsbereiches beginnend) beschränkt.
- Da der Änderungsbereich bereits im Bestand im nördlichen Teil durch eine entsprechende Nutzung geprägt ist (Reithalle mit Sandreitplatz, Zuwegungen und Hofflächen), wird unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft und zur Biotopförderung (z.B. durch die Anlage und Entwicklung von Wildgehölzhecken und blütenreichen Magerwiesen (im Bereich von Böschungen), eine maßvolle Erweiterung dieser Nutzung Richtung Süden als vereinbar mit dem Ziel des Landschaftsplanes gesehen. Eine Änderung des Landschaftsplanes wird daher von städtischer Seite nicht für erforderlich erachtet.
- Aus den zuvor genannten Gründen wird auch der Eingriff in die im Flächennutzungsplan dargestellte "Freihaltefläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Denkmalschutz" als verträglich gesehen.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.03.2017 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Reitverein" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsicht:

Äußerung:

- Es ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist möglich.
- Die Standortwahl ist zu begründen. Auch ist darzulegen, weshalb keine anderen Standortalternativen in Betracht kommen.
- Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich eine Freihaltefläche dargestellt. In der Begründung ist darauf einzugehen, welche Folgen / Auswirkungen das Vorhaben auf diese Darstellung hat.
- Auf die Möglichkeit einen VEP gem. § 12 BauGB aufzustellen, wird hingewiesen.

Stellungnahme vom 24.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

1) Nr. 3.1.4: Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung dazustellen und festzusetzen. D.h. die Art der Bodennutzung/Zweckbestimmung des Sondergebiets "Reitverein" ist noch zu ergänzen. Die Zweckbestimmung muss den Rahmen vorgeben, in dem aus dem FNP ein Bebauungsplan zu entwickeln ist. Es genügen Kurzbezeichnungen, die

denen für das Baugebiet im Bebauungsplan entsprechen können, wie hier z.B.: "Sonstiges Sondergebiet zur Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Reitsport sowie daran angegliederter Dienstleistungen (z.B. Bewirtschaftung der Gäste, Versorgung und Unterbringung der Tiere etc.)"

2) Die geplante öffentliche Straße sollte entsprechend der Legende des FNP (Stand 4. Änd.) als Verkehrsfläche dargestellt werden.

3) Die südliche private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung empfehlen wir entsprechend der Legende zum FNP als Grünfläche "Ortsrand-Eingrünung und Durchgrünung" darzustellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu 1): die Zweckbestimmung wird wie gewünscht redaktionell ergänzt und konkretisiert.

Zu 2) und 3): der Anregung wird gefolgt, die Darstellungen werden entsprechend redaktionell angepasst.

Am planerischen Konzept ergeben sich durch die o.g. Anpassungen keine Änderungen.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsicht:

Äußerung:

Die geänderte Straßenführung ist ebenfalls in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 14.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt:

Stellungnahme:

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

Für die südlich gelegenen Anwesen stellt der wegfallende Weg die kürzeste Verbindung zum Kreisverkehr an der Ravensburger Straße und damit zum Stadtgebiet sowie den dortigen Versorgungseinrichtungen (Lagerhaus, Tankstelle etc.) dar.

Es müsste künftig über den weiter westlich gelegenen Weg zur L 317 und dann Richtung Stadt gefahren werden, was einen Mehrweg von ca. 800 m bedeutet.

Es sollte versucht werden, den Weg an die Westgrenze des Flst. 1087 zu verlegen.

Das Landwirtschaftsamt vermutet aber dass die Privatfahrten gegenüber den landwirtschaftlichen Fahrten überwiegen.

Ggf. müsste dies mit den betroffenen Anwesen direkt abgeklärt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 11.12.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.12.2015 des Landratsamtes Ravensburg, Verkehrsamt:

Stellungnahme:

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

Hinsichtlich der geplanten "Überbauung" und einer eventuellen Verlegung des bestehenden Gemeindeweges bestehen seitens der Verkehrsbehörde keine Bedenken. Für die straßenrechtlichen Belange (Einziehung, Widmung) ist die Stadt Bad Wurzach als Straßenbaubehörde selbst zuständig.

Rechtsgrundlagen:

§ 45 Abs. 1, in Verbindung mit Abs. 9 StVO
§§ 3-6 Straßengesetz für Baden-Württemberg

Stellungnahme vom 26.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:

Stellungnahme:

Das Plangebiet befindet sich straßenrechtlich außerhalb des Erschließungsbereiches der B 465 und L 314. Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Zum Entwurf:

Punkt 3.1 Lage/ Zuordnung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Pflanzung von Obsthochstämmen auf einer Teilfläche Fl.-Nr. 645 der Gemarkung Arnach entlang der B 465 zwischen Bad Wurzach und Leutkirch im Bereich von Truschwende

Straßenbegleitgrün

Um etwaige nachteilige Auswirkungen durch die Neubepflanzung von Bäumen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der B 465 auszuschließen sind die "Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme" (RPS 2009) unbedingt einzuhalten.

Bäume in unmittelbarer Nähe zur B 465 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A). Dieser Abstand kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

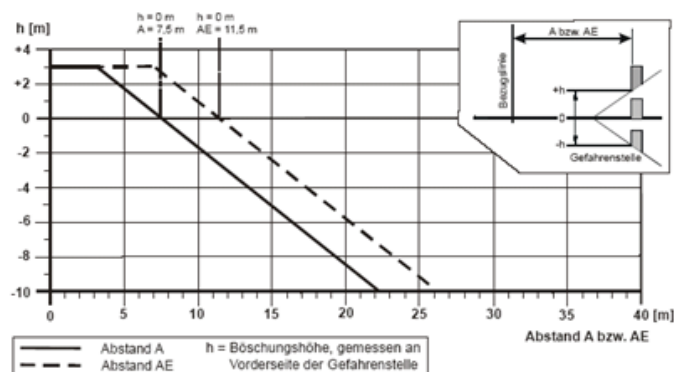


Bild 3: Kritische Abstände für Straßen mit $V_{zul} = 80 \text{ km/h}$ bis 100 km/h

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind passive Schutzeinrichtungen erforderlich. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten notwendiger erforderlicher Schutzeinrichtungen nicht beteiligen kann.

Die Art und Ausführung bei der vorgesehenen Neubepflanzung hat rechtzeitig in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg - Straßenbauamt - zu erfolgen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert die Straßenbaumaßnahme "B 465, Umbau des Knotenpunktes mit der L 314 in Bad Wurzach zum Kreisverkehrsplatz". Die Stadt wird gebeten den Geltungsbereich an das Ende der Baustrecke Ast 4 (Lageplan vom 22.09.2011) zurück zu nehmen.

Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Wurzach wird gebeten den Bebauungsplanentwurf entsprechend der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die geplanten Obstbaumpflanzungen entlang der B 465 (externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 645) halten zum Flurstück der Bundesstraße einen Mindestabstand von 15 m, zum eigentlichen Straßenrand mind. 20 m Abstand ein, so dass die Verkehrssicherheit in jedem Fall gewährleistet ist. Die Bepflanzungen werden rechtzeitig mit dem Landratsamt Ravensburg - Straßenbauamt - abgestimmt.

Die Anregungen zum Bebauungsplan werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

2.1.3 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 28.04.2017 zur Fassung vom 06.03.2017 des Polizeipräsidiums Konstanz, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich 13 Verkehr:

Stellungnahme:

Gegen die Erweiterungspläne der Reithalle/Gaststätte und die Verlegung der Stichstraße habe ich aus verkehrspolizeilicher Sicht nichts einzuwenden.

Die bisherigen Parkplätze bleiben größtenteils bestehen und reichen für den "Normalbetrieb" aus.

Für Großveranstaltungen besteht natürlich kein ausreichend eingeplanter Parkraum. Auf dem angehängten Bild sieht man zufälligerweise die Parksituation bei derartigen Veranstaltungen. Das ist meiner Ansicht nach ausreichend (Man sollte dem Wurzacher Reit- und Fahrverein allerdings trockenes Wetter wünschen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Ziel der Stadt Bad Wurzach ist es, mit der Flächennutzungsplan-Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Erweiterung des Areals des Reit- und Fahrvereins Bad Wurzach e.V. zu schaffen. Dies ist erforderlich um dem Verein angemessene Trainingsmöglichkeiten und insbesondere einen Platz zur Ausrichtung von Turnieren und sonstigen Reitveranstaltungen zu ermöglichen. Weiterhin sollen die Reithalle erweitert und ein Richterturm mit Bewirtungsgebäude errichtet werden. Das Vorhaben ist nach Ansicht der Stadt Bad Wurzach an der geplanten Stelle städtebaulich sinnvoll und erwünscht. Die Planung kann jedoch nicht aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher erwächst der Stadt das städtebauliche Erfordernis, bauleitplanerisch einzugreifen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

An dem Standort der Planung befindet sich bereits der "Reit- und Fahrverein Bad Wurzach e.V.". Der Standort liegt in südwestlicher Ortsrandlage der Stadt Bad Wurzach. Somit ist er einerseits noch mit dem Siedlungskörper verbunden, kann aber auch die Anforderungen des Reitvereins an offenen Weideflächen und Trainingsflächen bzw. Reitwegen erfüllen. Konflikte mit anderen Nutzungen wie z.B. angrenzender Wohnbebauung sind an dem Standort auf ein Minimum reduziert. Zum Betrieb des Reitvereins gehören regelmäßig Turniere, die von vielen Besuchern frequentiert sind, die typischerweise überregional mit dem Pkw anreisen. Hierfür sind größere Parkierungsflächen und eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erforderlich. Beides ist an dem Standort besonders gut verfügbar und der zusätzliche Verkehr sorgt auch nicht für unverhältnismäßige Belastungen für die angrenzenden Nutzungen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Auf Grund der oben genannten Ausführungen handelt es sich um einen idealen Standort für den Reitverein. Die geplante Erweiterung steht in engem funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb. Es wird die bestehende Nutzung erweitert und ergänzt. Die Erweiterung kann daher nicht an einem anderen Standort umgesetzt werden, da es erforderlich ist, dass sich die Infrastruktur (Reithalle, Parkierung, Bewirtung, Weideflächen) in unmittelbarer räumliche Nähe befindet. Bei einer Aufteilung des Betriebs auf zwei Standorte im Gemeindegebiet ließe sich der Reitbetrieb nicht mehr in einer sinnvollen Form realisieren.

Die Stadt Bad Wurzach ist daher zu dem Schluss gekommen, dass keine sinnvolle Alternative zu dem gewählten Standort gegeben ist.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplanes "Sondergebiet Reitverein"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(R. Bürkle, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)