

**Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 9. Änderung des
Flächennutzungsplans „Parkplatz Affenberg“**

**Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- schlag
Gemeinde Owingen 20.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Polizeipräsi- dium Kon- stanz 22.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Thüga Ener- gienetze GmbH 25.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Gemeinde Uhdingen- Mühlhofen 26.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Stadt Über- lingen 28.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Netze BW 28.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		

Stadt Pful- lendorf 27.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Gemeinde Bermatingen 02.05.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
IHK 10.05.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Regionalver- band Boden- see- Oberschwa- ben 13.05.2016	Der Regionalverband bringt zu dem o. g. Änderungsverfahren keine Bedenken vor. Wir bitten jedoch zu überprüfen, ob der nördliche Bereich der Planfläche, der nicht als Erweiterungsfläche des Parkplatzes dienen soll, nicht auch als Grünfläche ausgewiesen werden könnte. Der Bedarf, die gesamte Planfläche als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parken auszuweisen, ist aus unserer Sicht vor dem Hintergrund der Sicherung des bestehenden Parkplatzes und der Ausweisung von zusätzlichem Parkraum nicht ersichtlich und erschließt sich auch nicht aus den vorhandenen Unterlagen.	Die Anregung wird aufgenommen und im nördlichen Bereich eine Grünfläche festgesetzt.	Plan- und Textteil werden geändert.
Unitymedia 18.05.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Regierungs- präsidium Freiburg 23.05.2016	Geotechnik Aus ingenieurgeologischer Sicht wird auf die geotechnischen Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahme vom 11.05.2016 (Az. 2511 // 16-03229) zum Bebauungsplanverfahren „Parkplatz Affenberg“ verwiesen, die auch für die 9. Flächennutzungsplanänderung Gültigkeit besitzen: <i>„Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Lockergesteinen der Tettang-Subformation.“</i>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	<p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl- und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.“</i></p>		
<p>Landratsamt Bodensee-kreis 24.05.2016</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist, auch im Hinblick auf das noch zu behandelnde Schutzgut „Landschaftsbild“, entsprechend des Bewertungsmodells der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) zu bilanzieren. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, mit welcher konstruktiven Lösung der langfristige Erhalt der Bäume mit Trauf- und Wurzelbereich über der geplanten Erschließungsstraße gewährleistet werden kann. Gegebenenfalls ist es zielführend, im weiteren Verfahren den Verlauf der Erschließungsstraße im Osten geringfügig zu ändern. Die wassergebundenen Flächen auf der Parkplatzerweiterung werden sich ähnlich entwickeln wie die bestehenden und sollten dementsprechend bilanziert werden. Die differenzierte Beschreibung der Böschungflächen im Osten des Plangebiets sollte sich in der Bilanzierung widerspiegeln, auch da sich am Waldrand Arten der mesophytischen Ruderalvegetation befinden (Biotoptyp 35.12).</p>	<p>Die Stellungnahme ist mit der zum Bebauungsplan identisch und wird auf der Ebene der <i>verbindlichen Bauleitplanung</i> abgearbeitet, vgl. II Landratsamt Bodenseekreis.</p>	<p>Mit Ausnahme der Bilanzierung des Schotterrasens wird den Anregungen entsprochen.</p>

	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren könne, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>---</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts</u></p> <p>1. Lt. Ziffer 2 der Begründung sollen aufgrund der stetig steigenden Besucherzahlen und der damit einhergehenden Notwendigkeit einer geordneten Verkehrsführung, neben den bestehenden Parkplätzen, auch weitere Parkmöglichkeiten für Pkw's auf dem Grundstück Flst.-Nr. 230 geschaffen werden. Hierbei sollten darüber hinaus u. E. die bekannten Problempunkte ausdrücklich benannt und auch Aussagen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Dimensionierung des Parkplatzbereiches getroffen werden.</p> <p>2. In Ziffer 2 (auf Seite 5) wird darüber hinaus erläutert, dass der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem fortgeschrieben wird. Es handelt sich allerdings um eine Änderung des Flächennutzungsplanes, welche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch im Parallelverfahren möglich ist. Wir bitten, dies zu berichtigen.</p> <p>3. Gemäß § 1 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen oder besonderen Art ihrer Nutzung als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt werden. Im Änderungsentwurf vom 15.03.2016 finden sich insoweit ein Widerspruch, als der Planbereich sowohl in der Planzeichnung als auch in Ziffer 5 der Begründung als „Sonstiges Sondergebiet (SO Parken)“ bezeichnet, in der Legende jedoch als „Sonderbaufläche Parken“ erläutert ist. Der Widerspruch ist auszuräumen.</p>	<p>Ausführliche Erläuterungen werden in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Die Textpassage wird angepasst.</p> <p>Der Widerspruch wird im weiteren Verfahren ausgeräumt. Die Legende und die Nutzungsschablone zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>Der Textteil wird ergänzt.</p> <p>Die Textstelle wird geändert.</p> <p>Die Textstelle wird geändert.</p>
--	---	---	--

	<p>II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u></p> <p>1. Laut Lageplan und planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 8.4) sind außerhalb der eigentlichen Verkehrsflächen in erheblichem Umfang, d. h. auf der gesamten, als Grünfläche dargestellten Restfläche Abgrabungen und Auffüllungen vorgesehen. Diese Geländeänderungen führen zu vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Das Auftragen von Boden auf den nicht für die eigentliche Parkplatzfläche beanspruchten Flächen, dient in diesem Fall augenscheinlich nur der Entsorgung von überschüssigem Boden, denn es ist kein anderer Grund dafür ersichtlich und auch der Begründung nicht zu entnehmen. Entsprechend Ziffer 6. der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen Erdmassebewegungen möglichst reduziert werden. Im vorliegenden Fall wäre es ohne besondere bautechnische Schwierigkeiten möglich, durch kleinere Böschungen zwischen den verschiedenen Parkplatzebenen die Geländeunterschiede innerhalb des Parkplatzes auszugleichen. Abzutragender Unterboden kann bei geschickter Planung und ggf. zusätzlicher Verfestigung mit Zuschlagsstoffen innerhalb des Parkplatzes wieder zur Herstellung der Basis für den Schotterterrassen bzw. die Fahrbahnen verwendet werden. Einzig der Oberboden im Bereich der Verkehrsflächen kann nicht unmittelbar an Ort und Stelle verwendet werden. Ein Auftragen auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes scheidet jedoch ebenfalls aus, weil durch den Auftrag die Mächtigkeit des anstehenden Oberbodens so groß würde, dass der bisher anstehende Oberboden durch Mineralisierung der organischen Substanz seine Funktion als Oberboden verlieren würde. Dies würde gegen § 202 BauGB verstoßen und ist deshalb nicht zulässig. Vielmehr ist der Oberboden einer sinnvollen und zulässigen Nutzung zuzuführen, wie z. B. der Rekultivierung von Kiesgruben oder im Garten- und Landschaftsbau.</p> <p>2. Der Auftrag bzw. Abtrag von Boden im Bereich der Grünflächen außerhalb der Parkplatzfläche würde einen Eingriff in das Schutzgut Bo-</p>	<p>Die Stellungnahme des Sachbereichs ist mit der zum Bebauungsplan III 1. – 6. identisch und wird auf der Ebene der <i>verbindlichen Bauleitplanung</i> abgearbeitet, vgl. III Belange des Wasser- und Bodenschutzes Landratsamt Bodenseekreis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	----------------------

	<p>den darstellen, der bislang nicht berücksichtigt ist. Der Umweltbericht ist ggf. entsprechend zu berichtigen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Aus den vorgenannten Gründen empfehlen wir dringend, außerhalb der eigentlichen Parkplatz- und Verkehrsflächen (einschl. Lärmschutzwall), d. h. im Bereich der Grünflächen, Geländeänderungen auszuschließen. 4. Bei der Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist mit der Herstellung des Lärmschutzwalles verbundener Eingriff und die bauliche Inanspruchnahme der Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen bisher nicht berücksichtigt. Dies ist nachzuholen. 5. Neben der im Umweltbericht genannten DIN 18915 ist auch die DIN 19731 bei den Erdarbeiten, insbesondere beim Umgang mit Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial sowie bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten, zu beachten. 6. Als weitere Minimierungsmaßnahme im Bereich des Schutzgutes Boden sollte die Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes und die Beauftragung eines Fachbauleiters Bodenschutz vorgesehen werden. Dies würde sich ggf. bei der Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden, insbesondere bei Festhalten an den Geländeänderungen im Bereich der Grünflächen, positiv auswirken. <p>III. <u>Belange der Landwirtschaft</u></p> <p>Die geplante Erweiterung des Parkplatzes beansprucht 3,85 ha als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche ist in Vorrangflur II eingestuft. Aufgrund zunehmender Verknappung von Ackerflächen durch Siedlungs-, Infrastruktur- und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bis hin zum Grünlandumwandlungsverbot ist auf einen äußerst sparsamen Verbrauch dieser Flächen zu achten. Demzufolge ist flächenschonenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang einzuräumen, z. B. durch ökologische Aufwertung von der Landwirtschaft entzogenen Flächen oder von</p>	<p>Die Stellungnahme des Sachbereichs ist mit der zum Bebauungsplan V identisch und wird auf der Ebene der <i>verbindlichen Bauleitplanung</i> abgearbeitet, vgl. V Belange der Landwirtschaft Landratsamt Bodenseekreis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	----------------------

	<p>Randstreifen entlang von Gewässern.</p> <p>IV. <u>Belange der Straßenbautechnik</u></p> <p>Die Beurteilung der straßenrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der bereits geführten Abstimmungsgespräche.</p>		
<p>Handwerkskammer Ulm 31.05.2016</p>	Keine Anregungen/Bedenken		
<p>Stadt Markdorf 01.06.2016</p>	Keine Anregungen/Bedenken		
<p>Regierungspräsidium Tübingen 01.06.2016</p>	<p>I. Belange der Raumordnung Im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes und der geplanten Erweiterung des Parkplatzes soll ein 3,84 ha umfassendes Sondergebiet „Parken“ im FNP dargestellt werden.</p> <p>Der bisherige Parkplatz umfasst laut der Planunterlagen 0,77 ha, die geplante Erweiterungsfläche, einschließlich der vorgesehenen neuen Zufahrt rund 1,9 ha. Laut dem Grünordnungsplan soll darüber hinaus eine rund 1,2 ha große Fläche als Grünfläche erhalten bleiben.</p> <p>Um der Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) entsprechen zu können, sieht das Regierungspräsidium die Notwendigkeit, den Bereich, der als Grünfläche erhalten bleibt, auch im FNP als Grünfläche darzustellen. Nach der vorliegenden Planung soll der gesamte Bereich, einschließlich der Grünfläche als Sondergebiet „Parken“ im FNP dargestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Wiesenfläche im Norden des Geltungsbereichs wird als Grünfläche im FNP ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Plan- und Textteil werden geändert.</p>

	<p>II. Belange der Landwirtschaft Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Durch das Vorhaben werden etwa bisher 3 ha bisherige Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Vergleich zur bisherigen Parkplatzfläche von ca. 0,8 ha erscheint die zusätzliche Flächeninanspruchnahme unverhältnismäßig, der konkrete zusätzliche Bedarf wird in den vorgelegten Unterlagen nicht hinreichend begründet.</p> <p>Weiterhin ist die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht insoweit unzumutbar, als das nur etwa die Hälfte der in Anspruch genommenen Ackerfläche tatsächlich auch einer „produktiven“ Parkplatznutzung zugeführt wird. Die verbleibenden erheblichen Restflächen werden zusätzlich einer sinnvollen, produktiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die ggf. zusätzlich notwendigen Parkplätze parallel angrenzend an die bisherigen Parkplätze und unter vollständiger Ausnutzung der Nord-Süd-Ausdehnung des Flurstücks 230 so realisiert werden können, dass auf dem östlichen Teil des Flurstücks weiterhin eine sinnvolle ackerbauliche Nutzung möglich ist.</p> <p>III. Belange des Naturschutzes Im Umweltbericht wird unter 5.1.2 ausgeführt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung im weiteren Verfahren noch erarbeitet wird. Sollte sich dadurch eine Betroffenheit streng geschützter Arten ergeben, wird um erneute Beteiligung gebeten. Ansonsten sind von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange nicht betroffen.</p> <p>IV. Belange des Forsts</p> <p>1. Waldflächeninanspruchnahme Aus den Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, ob es sich bei der Verbreiterung des Forstwirtschaftsweges um eine Waldinanspruchnahme handelt. Sicherlich jedoch im nordöstlichen Bereich außerhalb des Gel-</p>	<p>Ausführliche Erläuterungen die den Bedarf begründen werden in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Es hat sich keine Relevanz ergeben. Umweltbericht und Begründung werden entsprechen angepasst.</p>	<p>Der Textteil wird ergänzt.</p> <p>Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.</p>
--	--	--	---

	<p>tungsbereiches, wo der Waldrand rückversetzt und das Gelände angepasst werden soll.</p> <p>Wald innerhalb des Geltungsbereiches Ein Teil der Fläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Auch die kreisförmige Fläche (PFB1) westlich vom Weg erscheint als Wald und muss, wenn sie im BBP als private Grünfläche ausgewiesen ist, umgewandelt werden. Ob die Flächen tatsächlich als Wald zu werten sind, ist mit der unteren Forstbehörde zu klären. Ggf. sind die Flächen zu bilanzieren. Sollen in einem Bauleitplan für Waldflächen anderweitige Nutzungen dargestellt werden, so ist gemäß § 10 LWaldG die Erteilung einer Umwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans. Die Umwandlungserklärung wird durch die höhere Forstbehörde dann erteilt, wenn die Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen und die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Wald außerhalb des Geltungsbereiches Für die Verbreiterung des Ausfahrtsweges beim Anschluss an die Kreisstraße soll der Waldrand zurückversetzt und das Gelände angepasst werden. Auch hier ist die Fläche eindeutig darzustellen und ein Umwandlungsverfahren einzuleiten.</p> <p>2. Waldabstand Laut Lageplan grenzt das „Sondergebiet Parken“ im Osten an Wald. Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren sind Parkplätze nur im südwestlichen Bereich vorgesehen. Werden in der weiteren Bauleitplanung Parkplätze im östlichen Bereich an der Waldgrenze ausgewiesen, ist die höhere Forstbehörde erneut am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Sachbereichs ist mit der zum Bebauungsplan V Belange des Forsts, identisch und wird auf der Ebene der <i>verbindlichen Bauleitplanung</i> abgearbeitet, vgl. V Belange des Forsts</p> <p><i>Der Sachverhalt wird aktuell mit der Behörde geklärt, bis zur Gemeinderatssitzung werden die Ergebnisse vorliegen und werden vorgetragen.</i></p> <p>Parkplätze bleiben auf den südlichen Teilbegrenzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---