



LANDRATSAMT KONSTANZ | Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen  
Hafenstrasse 5  
78351 Bodman-Ludwigshafen

**Amt für Baurecht und Umwelt**  
Untere Baurechtsbehörde

ANSPRECHPERSON	Clemens Baumeister
DIENSTGEBÄUDE	Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz
ZIMMER-NR.	C 225
TELEFON	+49 7531 800-1430
FAX	+49 7531 800-1419
E-MAIL	clemens.baumeister@LRAKN.de
INFORMATION	Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren.
	17. Juni 2022   E2100015

**Bebauungsplans „Sportgelände Bodman“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:

**Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05. März 2021.

**Flurneuordnung und Landentwicklung:**

Geplante, bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz sind nicht betroffen.

Bedenken von unserer Seite bestehen keine.

**Forstverwaltung:**

Bezüglich der Änderung des Bebauungsplans bestehen, entsprechend der Stellungnahme vom 05. März 2021, keine Bedenken oder Anregungen. Es sind keine Belange des Waldes betroffen.

Landratsamt Konstanz

Benediktinerplatz 1 | 78467 Konstanz | T. +49 7531 800-0 | F. +49 7531 800-1326 | [www.LRAKN.de](http://www.LRAKN.de)

**Bankverbindung**

Sparkasse Bodensee | IBAN DE87 6905 0001 0000 0124 35 | BIC SOLADES1KNZ  
Weitere Bankverbindungen abrufbar unter [www.LRAKN.de/bankverbindungen](http://www.LRAKN.de/bankverbindungen)



### **Abfallrecht und Gewerbeaufsicht:**

Nach Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplanentwurf ergeben sich dazu von hier aus keine Bedenken oder Anregungen.

### **Hinweis:**

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

### **Kreisarchäologie:**

Da im Plangebiet Belange der Feuchtbodenarchäologie betroffen sind, wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen, an die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen vom 30. Mai 2022 verwiesen.

### **Landwirtschaft:**

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung.

### **Naturschutz:**

Am 05. März 2021 wurde zu o.g. Vorhaben bereits seitens der Unteren Naturschutzbehörde Stellung genommen.

Da die für den Bebauungsplan vorgesehene Fläche als Ausgleichsfläche für den Bau einer Sporthalle festgelegt wurde, wurde, damit eine Aussage getroffen werden kann nachgefordert, dass die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sowie die neu vorgesehenen Ersatzmaßnahmen mitgeteilt werden.



Im Rahmen der Anhörung wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Stand vom 05. Mai 2022 eingereicht. Da eine endgültige Planung noch nicht ausgearbeitet wurde, wird von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen. Die Eingriffsfläche beläuft sich gem. den vorgelegten Unterlagen auf 5.475 m<sup>2</sup> mit einem Kompensationsbedarf von - 67.921 Ökopunkten (ÖP).

Insgesamt ist mit Eingriffen insbesondere in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter „Flora und Fauna“ „Boden“ sowie „Landschaftsbild“ zu rechnen. Durch die Errichtung der Skateranlage wird der Boden unwiederbringlich auf mehr als 3.000 m<sup>2</sup> vollversiegelt.

Als Minimierungsmaßnahmen ist geplant insgesamt sieben Hochstämme an einer Baumreihe zu ergänzen sowie eine Feldhecke mit ca. 250 m<sup>2</sup> (PFG2) sowie einen Heckenzaun (PFG3) auf ca. 110 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Dies soll gemäß beigefügten Maßnahmenplan im Anhang erfolgen. Die zuvor genannten Maßnahmen sowie der Erhalt sämtlicher bestehender Gehölze sollten als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert und umgesetzt werden.

Der Kompensationsbedarf soll über zwei externe Kompensationsmaßnahmen, ÖKM1 und ÖKM2, durch die Umwandlung von Land-Schilfröhricht mit Wiesenstatus in Magerweide gedeckt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausgleich mit den Ökokontomaßnahmen vollständig erbracht wird. Insgesamt werden durch die Maßnahmen 68.070 ÖP generiert.

Die Ökokontomaßnahme 1 (ÖKM1) sieht die Umwandlung von Schilfröhricht in eine Magerweide auf 6.445 m<sup>2</sup> auf den Losen 44 + 45 des Flurstücks Nr. 1526 der Gemarkung Bodman vor. Hierfür sollen insgesamt + 38.670 ÖP für den Bebauungsplan „Sportgelände Bodman“ in Anrechnung gebracht werden. Es wird auf angefügtes Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.03.2022 verwiesen. Darin wird aufgeführt, dass die Erzielung der Ökopunkte von der Erreichung des Entwicklungsziels abhängig ist und kein Anspruch auf Anrechnung der prognostizierten Ökopunkte besteht. Für eine Anrechnung ist zudem erforderlich, dass der Beginn bzw. die Umsetzung der Maßnahme der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden.

Dies ist vorliegend bisher nicht erfolgt. Weiterhin wäre zunächst eine Zwischenbewertung der Fläche vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere eine Artenliste für diese Fläche zu erstellen. Eine Anrechnung



dieser Ökopunkte bzw. die Zuordnung zum o.g. Bebauungsplanverfahren kann daher erst nach Einreichung der o. g. Unterlagen erfolgen.

Die ÖKM2 beinhaltet ebenfalls die Umwandlung von Schilfröhricht in eine Magerweide auf dem Flurstück. Nr. 1526 der Gemarkung Bodman, Los 47. Hierzu sollen ca. 1.400 m<sup>2</sup> bzw. 29.400 ÖP in Anrechnung gebracht werden. Ein Abgleich mit dem Maßnahmenplan hat jedoch ergeben, dass sich der gekennzeichnete Bereich mit jenen Flächen überschneidet, die bei der Artenaufnahme aus dem Jahr 2017 vom Büro faktorgruen erstellt wurde und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus dem Maßnahmenkomplex ausgespart wurden. Dies bedeutet konkret, dass der Teil C auf Los 47 aufgrund des Feldgehölz im Osten der Fläche (Biotop-Nr. 181203350501 „Gehölze und Schilfröhricht am Wöschgraben“) mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> ausgespart werden muss. Gemäß dem vorliegenden liegt die Kompensationsfläche innerhalb dieser Ausschlussflächen. Die Abgrenzung der Fläche muss daher entsprechend im Maßnahmenplan angepasst werden.

Da es sich bei der Fläche um eine Ausgleichsfläche für den Bau der Turnhalle handelt, ist ein Ausgleich vom Ausgleich erforderlich. Hierzu werden keine Angaben gemacht. Dies ist in den Unterlagen zu ergänzen.

#### Artenschutzrechtliche Relevanz

Zur artenschutzrechtlichen Relevanz wurden zwei Übersichts-Begehungen durchgeführt und basierend auf den Habitatstrukturen eine Einschätzung vorgenommen. Insbesondere für die Artgruppe der Fledermäuse wurde vom Worst-Case-Szenario ausgegangen. Außerdem wurden die Artgruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse), Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere sowie Pflanzen untersucht. Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass weder artenschutzrechtliche Belange verletzt noch negative Auswirkungen von dem Bauleitplan zu erwarten sind.

#### Redaktionelle Hinweise

Der Biototyp 41.10 ist für die Bezeichnung Feldhecke nicht korrekt.



Der Biotoptyp Heckenzaun (44.30) ist im Maßnahmenplan irrtümlicherweise als 41.10 aufgeführt.

Die ergänzenden Baumpflanzungen sind mit dem Biotoptyp 45.10 gemäß der Bilanzierung im Plan zu kennzeichnen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bzw. nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erfolgen.

### **Straßenbauamt:**

Gegen die Änderung des Bebauungsplans „Sportgelände Bodman“ haben wir grundsätzlich keine Einwendungen. Zu beachten ist die hier bestehende Anbauverbotszone gem. § 22 Abs. 1.1 b Straßengesetz, da wir uns straßenrechtlich gesehen im Außenbereich befinden. In der Begründung und Landschaftsplanerischer Beitrag ist die geplante Teilfläche eingezeichnet, jedoch ohne Maßstab. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Anbauverbotszone nicht berührt wird.

### **Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände, sofern die folgenden Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

#### Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

#### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.

#### Bodenschutz

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben. Durch die Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Eingriffs-Ausgleichs Bilanz ergibt ein Defizit von 29.387 Ökopunkten. Diese werden extern ausgeglichen.



### Oberirdische Gewässer

Das vorhandene „Grabensystem“ im Plangebiet ist der Neuländergraben Nord (Gewässer II. Ordnung) (siehe Landschaftsplanerischer Beitrag 2.5). Ein Gewässerrandstreifen von jeweils 5 m Breite ist einzuhalten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet im Extremhochwasser und demnach in einem Risikogebiet. Nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in diesen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

### Vermessung:

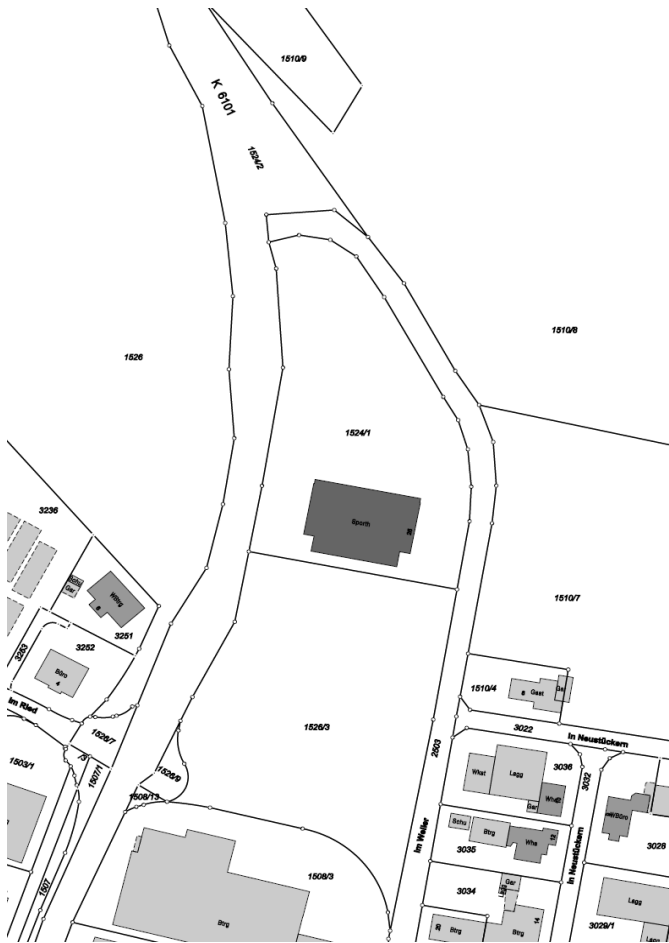
Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit (Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBl. I 1991, S. 58)):

Der beigefügte BESTANDSPPLAN sowie der beigefügte MASSNAHMENPLAN sind sicherlich nicht als Ersatz für den zeichnerischen Teil geeignet. Der Plan im Maßstab 1:1500 enthält vermutlich die Gebietsabgrenzung. Ihm fehlen aber Titel, Legende, ...

Im schriftlichen Teil wird vorgeschlagen den Abschnitt „§ 2 Änderung des Plangebiets“ um nachfolgenden Satz zu ergänzen:

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Bedingt durch den fehlenden zeichnerischen Teil bezieht sich die Stellungnahme nur auf den schriftlichen Teil.



Mit freundlichen Grüßen  
Landratsamt Konstanz

Clemens Baumeister



**II. Nachricht hiervon zur gefälligen Kenntnisnahme erhalten (ausschließlich per E-Mail):**

- a) Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung  
im Hause
- b) Kreisforstamt  
im Hause
- c) Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht  
im Hause
- d) Kreisarchäologe  
Herr Dr. Hald  
im Hause
- e) Amt für Landwirtschaft  
im Hause
- f) Amt für Baurecht und Umwelt  
Untere Naturschutzbehörde  
im Hause
- g) Straßenbauamt  
im Hause
- h) Amt für Baurecht und Umwelt  
Untere Wasserbehörde  
im Hause
- i) Vermessungsamt  
im Hause

Gez.: Clemens Baumeister