Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Feriendorf“ – Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus den frühzeitigen Beteiligungen

nach § 3 (1) BauGB sowie nach § 4 (1) BauGB, jeweils vom 11.02.2025 – 12.03.2025 **Stand: 28.11.2025**

..

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange haben sich zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Stadt Überlingen Stadtplanung und Klimaschutz, Schreiben vom 12.02.2025
- Vermögen und Bau Baden - Württemberg, Schreiben vom 12.02.2025
- Vodafone West GmbH, Schreiben vom 20.02.2025
- Gemeinde Herdwangen Schönach, Schreiben vom 26.02.2025
- Industrie und Handelskammer, Schreiben vom 07.03.2025
- Thüga Energienetze GmbH, Schreiben vom 11.03.2025

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen:

- Private Stellungnahme I, Schreiben vom 23.02.2025
- Private Stellungnahme II, Schreiben vom 05.03.2025
- Private Stellungnahme III, Schreiben vom 12.03.2025

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Polizeipräsidium Ravensburg, Schreiben vom 06.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
aus verkehrspolizeilicher Sicht folgende Stellungnahme: - Die Parkplätze/Carports südlich des Auenwegs sind mit 5m sehr kurz geplant. Zudem ist der Auenweg sehr schmal, was zur Folge hat, dass es sehr schwierig erscheint, aus den Parkplätzen wieder rückwärts heraus zu fahren. Die Stellplätze sollten daher eine Mindesttiefe von 6m aufweisen, um gefahrlos rückwärts ausparken zu können. Zudem haben auch längere Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Fahrradständer im Heckbereich die Möglichkeit zu parken, ohne in den Auenweg hinein zu ragen.	Die Parkplätze südlich des Auenweges werden nicht umgesetzt und sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Gelände des Feriendorfs im Bereich um das Verwaltungsgebäude hergestellt.
- Aus demselben Grund sollten die Parkplätze westlich vom Verwaltungsgebäude eine Tiefe von mindestens 6m aufweisen.	Westlich des Verwaltungsgebäudes sind keine weiteren Stellplätze vorgesehen.
- Die Stellplätze südlich vom Verwaltungsgebäude behindern teilweise die Ausfahrsicht aus dem Areal auf den Auenweg. Die Ausfahrtsicht 3/30m aus dem Areal ist in beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft von Sichtbehinderungen auf einer Höhe von 0,8m bis 2,5m freizuhalten.	Das Sichtfenster wird im Bebauungsplan dargestellt. Die Stellplätze an der Einfahrt wurden so angepasst, dass es zu keiner Überschneidung mit dem Sichtfenster kommt.

Stadtwerke am See, Schreiben vom 10.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
ich hatte im letzten Jahr schon einmal Kontakt mit einer Dame, hier wurde besprochen das wir einen WHA Anschluss in das Verwaltungsgebäude herstellen würde. Die interne Versorgung würde dann bauseits erfolgen. Nach Rücksprache mit Hr. Bernhard Widenhorn ist eine Erneuerung der WVL Leitung in der Straße nicht vorgesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom Schreiben vom 14.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, randschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

NABU Gruppe Überlingen, Schreiben vom 13.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
hiermit nehmen wir Stellung zum obigen Verfahren. Wir sehen die Entwicklung in dem hochwertigen Gebiet als kritisch an. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben abzulehnen. Besonders die Nähe zu dem eingetragenen Biotop wertet dieses deutlich ab.	Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Biotop zu erwarten. Die Funktion als Leitlinie und Habitat für die Avifauna und Fledermäuse bleibt bei aktueller Planung bestehen.
Sollte das Vorhaben dennoch umgesetzt werden, müssten die Gebäude 14 und 15 weiter von dem Biotop abgerückt werden. Ebenso muss der festgesetzte Bauzaun genauer definiert und mindestens 1,5m außerhalb des Kronenbereiches der Gehölze fest installiert werden. Die neuen Gebäude sollten mindestens eine extensive Dachbegrünung haben, um den Verlust der Wiese zu verbessern. Wichtig wäre auch die Festsetzung von Fassadenbegrünungen in Kombination mit Nistkästen. Damit fügen sich die Gebäude besser ein und reduzieren mit Strukturvielfalt den Eingriff.	Die Vermeidungsmaßnahme V4 des Umweltberichts sieht einen Bauzaun als Schutz vor Beschädigungen des geschützten Biotops vor. Ein Mindestabstand des Bauzauns von 1,5 m außerhalb des Kronenbereichs der Gehölze wurde der Maßnahme V4 hinzugefügt. Die Art der baulichen Konzeption der Ferienhäuser lässt keine Dachbegrünung zu. Extern und direkt angrenzend an den Geltungsbereich kann dafür ein Flachdach zu einem Gründach umgebaut werden. Zudem ist die Aufwertung der Fettwiese durch eine gebietsheimische Ansaat vorgesehen. Eine Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs mit heimische Bäume und Sträucher sowie eine Heckenpflanzung und diversen Biodiversitätsinseln (Trockenmauer, Lesesteinhaufen) ist geplant und festgesetzt. Diese Durchgrünung, teilweise nah an den geplanten Ferienhäusern, ersetzt eine Fassadenbegrünung in ausreichendem Maß. Durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sodass keine Notwendigkeit für das Anbringen von Nistkästen besteht.

Stadt Überlingen, Abteilung Verkehrswesen, Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 18.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	**Stellungnahme / Abwägung**
[…] wir schließen uns der Stellungnahme der Polizei vollumfänglich an (s.u.).	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Stellungnahme Polizeipräsidium Ravensburg.

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 07.02.2025

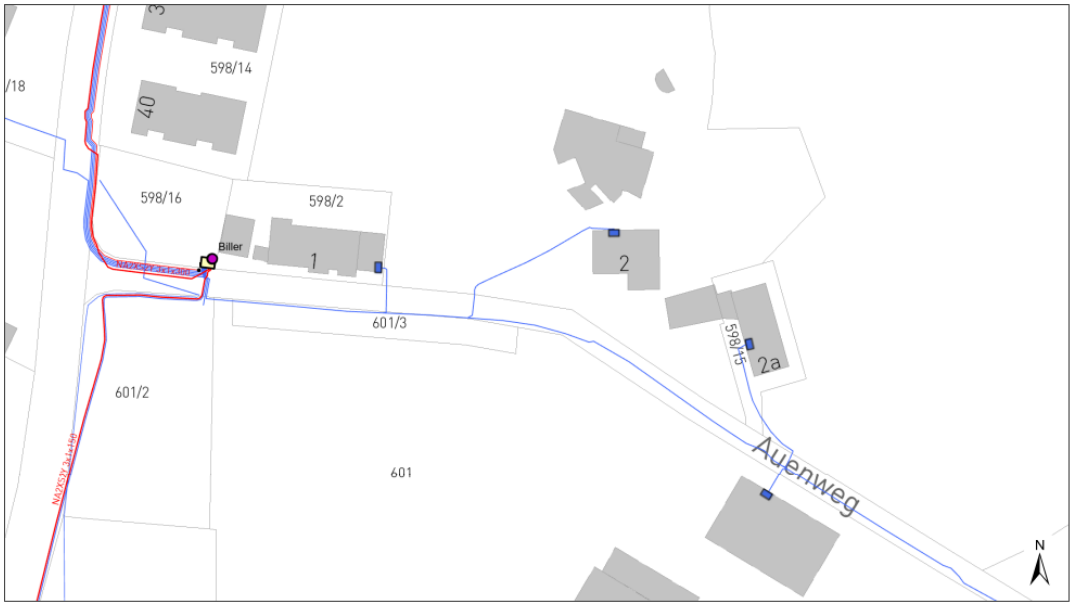
Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen", "Hasenweiler-Formation" und "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.3 Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein	Wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	
2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>2.1 Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.
<u>2.2 Hydrogeologie</u> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Netze BW, Schreiben vom 24.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden: ➢ Im Bereich der Parkplätze des Bebauungsplanes befindet sich ein 0,4 kV-Kabel der Seeallianz GmbH & co.KG. (im beigefügten Plan blau dargestellt) ➢ Im Bereich der Parkplätze des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Kabel (im beigefügten Plan rot dargestellt) der Netze BW GmbH deren Bestand gesichert sein muss. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers. ➢ Im Zuge der Erschließungs- bzw. Neubaumaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund und nicht öffentlichen Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. ➢ Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung.



Hinweis: Dies ist keine Planauskunft, bitte separat beantragen.

Datum: 26.02.2025

Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 05.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand teilweise Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Grundsätzlich gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 11.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Belange der Raumordnung Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 13.01.2023 zur 22. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen im Bereich Feriendorf Owingen“ (Az.: 21-2/2511-22/1/6). Nachdem die Planung im maßgeblichen Bereich weitgehend der 2022 erfolgten Abstimmung entspricht, werden keine Bedenken vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Belange der Landwirtschaft Mit dem Bebauungsplan wird ca. 1,4 ha landwirtschaftliche Fläche überplant, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Vorbehaltsflur II, d.h. überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
Da die Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, können aus überregionaler landwirtschaftlich fachlicher Sicht die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen im vorliegenden Fall zurückgestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Belange des Hochwasserschutzes Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Feriendorf Owingen“ grenzt an das berechnete Überschwemmungsgebiet des Ortsbach. Eine direkte Betroffenheit der neuen Bebauung ist nicht übergeben, wir bitten dennoch um Übernahme der HQ100 und HQextrem Flächen in die Planwerke.	Die HQ100 und die HQextrem Linie werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt.

Landratsamt Bodenseekreis, Schreiben vom 12.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können **Art der Vorgabe** I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Unter Beachtung der aktuellen Methodenstandards und der vorhandenen Biotopausstattung sind von April bis Oktober mindestens fünf Begehungen hinsichtlich der Fledermäuse durchzuführen. Im Fachbeitrag Artenschutz, Punkt 5.3, wird anfangs dargestellt, dass von April bis Oktober untersucht wurde. Es wurden jedoch lediglich drei Detektorbegehungen zwischen Juli und September durchgeführt und dokumentiert. Während der sensiblen Wochenstubenzeiten wurden keine Begehungen durchgeführt. Im weiteren Verfahren sind ausstehende Begehungen, vor allem im Frühjahr/Frühsommer durchzuführen. Eine abschließende Stellungnahme zum Thema Artenschutz kann mit den aktuellen Unterlagen nicht getroffen werden.	Die fehlenden Fledermauskartierungen wurden im Jahr 2025 nachgeholt und die Ergebnisse in den Fachbeitrag Artenschutz eingepflegt. Die Verbotstatbestände wurden mit den neuen Ergebnissen erneut geprüft.
Aufgrund der direkt angrenzenden Biotopflächen ist die Außenbeleuchtung zumindest in diesem Bereich durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9).	Die Minimierungsmaßnahme M1 (Insektenschonende Beleuchtung) wurde um den Zusatz ergänzt. Ebenso wurde die Ergänzung in die Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9 unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ eingepflegt.
In den örtlichen Bauvorschriften 6.2 sollten die Maßnahmen zur Minimierung von Falleneffekten (V2 im Fachbeitrag Artenschutz) zu Gullideckeln, Licht- und Lüftungsschächten etc. ergänzt werden.	Die Vermeidungsmaßnahme V2 des Fachbeitrags Artenschutz wird im Kapitel örtlichen Bauvorschriften ergänzt.
Die beiden potentiellen Habitatbäume im Nordosten des Plangebietes sollen gemäß Artenschutzfachbeitrag als wichtiger Bestandteil des gesetzlich geschützten Biotops erhalten bleiben. Es ist im weiteren Verfahren darzustellen, wie dies auf Dauer gewährleistet werden kann. Ebenso ist auszuführen wie in Zukunft erhebliche Eingriffe in den Baumbestand des direkt angrenzenden Biotops „Oberlauf des Auenbaches am östlichen Ortsrand von Owingen“ (Nr. 181214355376) durch Verkehrssicherungsmaßnahmen vermieden werden. Wir weisen darauf hin, dass auch mittelbare	Entsprechende Maßnahmen wurden im Fachbeitrag Artenschutz ergänzt und in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 8 aufgenommen.

Beeinträchtigungen auf das Biotop zu berücksichtigen sind (siehe hierzu auch bei Beleuchtung) und ggf. eine Ausnahme erforderlich wird.	
Die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.	Die dingliche Sicherung der Maßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt.
II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet: Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen sind in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet prinzipiell verboten. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 609 befindet sich ein HQ100 Überschwemmungsgebiet, in welches im randlichen Bereich die Baugebietsgrenze aus unserer Sicht hineinragt. Die Baugebietsgrenze muss sich außerhalb der HQ100 Linie befinden.	Die HQ100 und die HQextrem Linie werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt. Die Baufenster im Bebauungsplan liegen außerhalb der HQ 100 Linie. Lediglich im Bereich der Zufahrt verläuft die HQ 100 Linie durch den Geltungsbereich. Hier verläuft der Ortsbach allerdings verdolt.
Zum Ortsbach, Gewässer II. Ordnung, ist mit allen baulichen Anlagen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Als bauliche Anlagen zählen unter anderem auch Zäune, Hütten, Terrassen, Treppen oder Kompostanlagen. Außerdem dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden.	Der Gewässerrandstreifen wird mit der aktuellen Planung eingehalten. Der Gewässerrandstreifen mit mindestens 5,0 m ab Böschungsoberkante wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.
Rechtsgrundlage Zu I.: § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG; § 30 Abs. 2 BNatSchG Zu II.: § 29 WG, § 38 WHG, § 78 Abs. 1 WHG, § 6a BauGB **Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)** Zu I.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 30 Abs. 3 BNatSchG Zu II.: Keine. Die HQ100 Linie ist abzubilden bzw. nachrichtlich darzustellen, die Bauflächen haben außerhalb zu liegen. Der Ortsbach sowie der Gewässerrandstreifen sollten im Rechtsplan ausgewiesen werden.	Die HQ100 Linie wird im Planteil dargestellt. Die Böschungsoberkante des Ortsbachs, sowie der Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich im Planteil dargestellt.
C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage	

I. Belange des Planungsrechts: 1. Nach Aussage in der Begründung, S. 9, soll auf eine BauNVO-Baugebietsfestsetzung verzichtet werden. Dennoch ist im Rechtsplan das Planzeichen „S“ eingetragen und in der Festsetzung Nr. 4.3.2 als Rechtsgrundlage § 11 BauNVO angegeben, was auch fachlich nicht die einschlägige Rechtsgrundläge wäre, sondern § 10 BauNVO (Ferienhausgebiete). Wir bitten konsequent von BauNVO-Bezügen abzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage wurde geprüft und angepasst.
2. Im Rechtsplan werden vier externe Ausgleichmaßnahmen A-e1 / A-e2, A-e3 und A-e4 festgesetzt. Eine Differenzierung in der Legende mit Kurzangabe der Regelungsinhalte wird erbeten.	Die Legende wird mit den entsprechenden Angaben ergänzt.
3. Die Rechtsgrundlage für die Höhenfestsetzung ist nicht § 20, sondern § 18 BauNVO.	Die Rechtsgrundlage wurde geprüft und angepasst.
4. Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB extern fest, so gehören diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und sind entsprechend mit anzugeben. Auch aus der Auslegungsbekanntmachung sowie der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses muss hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage einer solchen Fläche erkennbar sein. (§§ 3 Abs. 2 und 10 Abs. 3 i. V. m. 9 Abs. 7 BauGB; Urt. v. 18.05.2017 – 4 C 2399/15.N)	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachungen werden entsprechend der Vorgaben durchgeführt.
5. Im Umweltbericht, S. 7 steht: „Die private Grünfläche liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur“. Wir bitten um Prüfung, da dort bislang keine Grünflächenfestsetzungen im Rechtsplan vorhanden sind.	Die Aussage wurde geprüft und angepasst und korrigiert.
II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Für die Anlage eines Streuobstbestandes (A-e1 Streuobstausgleich) auf einem artenreichen Grünland ist autochthones Saatgut zu verwenden. Der Reihenabstand sollte 15 m betragen um auch langfristig eine ökologisch hochwertige Entwicklung des Grünlands zu gewährleisten. Sollten Nachpflanzungen notwendig werden, sollte der abgehende Baum möglichst lange als stehendes Totholz erhalten bleiben und letztendlich ein Torso belassen werden.	Der Abstand der Bäume wird in der externen Ausgleichsmaßnahme A-e1 auf 15 m erhöht. Das verbleiben von bestehendem Totholz wird ebenfalls in die Maßnahme integriert.
Zum Themenfeld Vogelschlag an Glasflächen (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 9) sollte auf den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zur Bewertung von Planungen hingewiesen werden (Beschluss 21/01 - aktualisiert 2023).	Der Hinweis wurde dem Umweltbericht in der Maßnahmenbeschreibung M2 „Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag“ beigefügt.
Ein Planzeichen für die Lesesteinhaufen sollte im weiteren Verfahren eingefügt werden.	Im Bebauungsplan ist bereits eine Festsetzung zu den Lesesteinhaufen aufgenommen. Um dem Bauherrn bei der Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu gewähren wird

	auf eine genau Verortung der Lesesteinhaufen verzichtet. Die Lesesteinhaufen sind innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen.
Der minimale rechnerische Überschuss in Höhe von 319 Ökopunkten (Umweltbericht S. 49) generiert sich unmittelbar aus der Umsetzung einer eingriffsbedingten Maßnahme und hat nur beiläufig auch einen positiven Nebeneffekt für den Naturhaushalt. Er ist Folge des Eingriffs und kann daher nicht als Ökokonto-Maßnahmen angerechnet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Gemäß § 1 Nr. 7 BauGB müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, wird vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energie die Erstellung einer Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 empfohlen (UM53-8920-39/3/1 vom 19.12.2024).	Die geplanten Ferienhäuser werden aufgeständert und ohne direkten Eingriff in den Boden umgesetzt. Dadurch kommt es zu keiner grundlegenden Veränderung der Wasserbilanz auf dem Gelände. Für die Behandlung des Regenwassers wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt und dieses durch das Landratsamt Bodenseekreis genehmigt.
2. Niederschlagswasser von befestigten Flächen: § 2 der Satzung gibt als Anlage ein Entwässerungskonzept an. Beigefügt ist bislang lediglich ein einseitiges, undatiertes „Betriebskonzept Wasserversorgung und Entwässerung“ des Ingenieurbüro Reckmann. In den vorgelegten Unterlagen wird die Thematik der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen im schriftlichen Teil (Festsetzung Nr. 7, S. 10 / Hinweis 5.7, S. 17) lediglich allgemein angesprochen. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen sind in Schnitten (Plan B 6, B12 u. a.) Fallrohre die unterirdisch enden enthalten. Etwas detaillierter ist die Thematik in der Unterlage „Betriebskonzept Wasserversorgung und Entwässerung“ erläutert. Es wird die Entsorgung des o. g. Niederschlagswassers über Zisternen mit Ableitung in den Ortsbach vorgesehen. Diese angedachte Art der Entsorgung ist im Bodenseekreis aufgrund der Lage am Bodensee nicht zulässig. Vor den Einleitungen in den Ortsbach sind drainierte Sickermulden vorzusehen.	In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde durch das Ingenieursbüro Reckmann ein detailliertes Entwässerungskonzept für die Behandlung des anfallenden Regenwasser erarbeitet. Das anfallende Regenwasser der Gebäude wird gesammelt und trainierten Mulden außerhalb des Geltungsbereichs zugeführt. Über die Mulden kann das Wasser dem Bach nördlich Pfaffenhofer Mühle zugeführt werden. Für die Einleitung des behandelten Regenwassers in den Bach nördlich der Pfaffenhofener Mühle ist ein Antrag auf Einleitung von behandeltem

Eine detailliertere Planung unter Berücksichtigung der Aussagen in Nr. III. 4 der Stellungnahme vom 22.06.2020 zur Scoping-Anfrage ist noch vorzulegen. Aktuell kann die Entwässerung noch nicht als gesichert angesehen werden. Die Ausarbeitung und Konkretisierung einer zulässigen Regenwasserbewirtschaftung ist vor der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz, Herrn Konnerth, abzustimmen.	Regenwasser im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Stellungnahme zur Scopinganfrage?
3. Bodenschutz: Soweit für ein Vorhaben auf einer unbebauten Fläche von mehr als 0,3 ha auf den Boden eingewirkt wird, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 4 Abs. 5 Bundesbodenschutzverordnung neuer Fassung). Die Bodenschutz- und Altlastenbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird. In den planungsrechtlichen Festsetzungen ist daher ein Unterpunkt Bodenschutz zu ergänzen: „Mit den Bauvorlagen ist für das Vorhaben ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und der Nachweis über die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 vorzulegen.“ Dies insbesondere auch aufgrund der Möglichkeit, dass das Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren angezeigt wird und dann keine Auflagen gemacht werden können. Hinweise können nicht eingefordert werden. Alternativ kann das Bodenschutzkonzept bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit vorgelegt werden, da die Vorhabensausführung bereits geplant ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Bodenschutz wird mit den entsprechenden Vorgaben ergänzt.
4. Grundwasserschutz: Im Hinweis 5.4 (Umgang mit Grundwasser) ist der bestehende Text durch folgenden Text zu ergänzen: „Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen, etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).“	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Grundwasser wird mit den entsprechenden Vorgaben ergänzt.
5. Altlasten: Wir bitten das in Hinweis 5.8 falsch angegebene Landratsamt Esslingen zu korrigieren.	Der Hinweis wird entsprechend angepasst.

IV. IV. Belange des Abfallrechts: 1. Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies ist im Entwurf berücksichtigt, zu ergänzen sind Entsorgungsmöglichkeiten für die Erdmassen, für die kein Erdmassenausgleich möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV). Optimal wäre, wenn der Erdmassenausgleich im Plangebiet festgesetzt wird (Festsetzung 9, S. 11: nicht „nach Möglichkeit“).	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb 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.“	Wird zur Kenntnis genommen.
V. V. Belange des Immissionsschutzes: Die im Lärmschutzgutachten von Heine + Jud vom 18.04.2024 herangezogenen Immissionsrichtwerte sind nachvollziehbar, die Annahmen plausibel und die Berechnung der Immissionspegel stimmig. Für die südlich des Auenweges liegenden Stellplatzflächen werden Beschränkung von Fahrzeugbewegungen etc. auf die Tagzeiten (6 Uhr bis 22 Uhr) als Bedingung formuliert. Dies ist über den Durchführungsvertrag zu garantieren.	Die Planung wurde nochmals angepasst und das Lärmschutzgutachten auf Grundlage der aktuellen Planung überarbeitet. Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der aktuellen Planung.
VI. Belange des Gesundheitswesens: Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass der Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit im Vorfeld abgeklärt wurde. Bei der Trinkwasserinstallation sind unter anderem die DIN 1988-100, 1988-200, EN 1717 zu beachten sowie die allgemeinen Anforderungen nach § 5 entsprechend der Trinkwasserverordnung vom 26.03.2023 (Bei der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten). Auf die Legionellen Prophylaxe wird hingewiesen. Um Beteiligung des Gesundheitsamtes bei Bauordnungsverfahren wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.
VII. Belange des Breitbandausbaus:	

Der Zweckverband Breitband Bodensee (ZvBB) plant die Verlegung von Breitband im Graue Flecken Förderprogramm des Bundes im Geltungsbereich. Auftragnehmer ist die NetzeBW, weitere Planungen können mit Frau König abstimmt werden. Kontakt: Frau Constanze König; c.koenig@netze-bw.de Betreffend der Versorgung der Neubauten mit Internet bittet der ZvBB darum, sich mit den am Markt tätigen Providern in Verbindung zu setzen. Sollte der Markt keine Versorgung anbieten steht der ZvBB als Ansprechpartner zum weiteren Vorgehen zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
VIII. Belange des Radverkehrs: In den Unterlagen wird im Allgemeinen von Stellplätzen gesprochen. Es wird angeregt Fahrradstellplätze auszuweisen, die auch genügend Platz für Lastenräder oder Anhänger bieten**.**	Die Ausweisung von Fahrradstellplätzen im Feriendorf ist nicht vorgesehen da die Fahrräder der Gäste im Umfeld der Häuser abgestellt werden können. Weiter Fahrradstellplätze sind nicht erforderlich, da auf dem Gelände kein Besucherverkehr von Personen die keine Gäste sind erfolgt.
IX. Belange des öffentlichen Nahverkehrs: Aus Sicht des Sachgebietes Öffentliche Mobilität ist mit der Realisierung des Feriendorfes perspektivisch auch eine Anbindung durch die Linie 7392 unter Errichtung einer neuen Bushaltestelle sinnvoll.	Wird zur Kenntnis genommen.

Regionalverband Bodensee – Oberschwaben, Schreiben vom 19.03.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
[…] wir verweisen auf den gemeinsamen Ortstermin vom 24.05.2022, das abgestimmte Protokoll zu diesem Termin und die entsprechende Skizze mit der Lage des Rezeptions- und Versorgungsgebäudes inkl. Erschließung des Feriendorfes sowie unsere Stellungnahme vom 13.01.2023 zur 22. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen im Bereich „Feriendorf Owingen“. Diesbezüglich weisen wir darauf hin, dass der uns vorliegende Vorentwurf („zeichnerischer Teil“) des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Feriendorf“ u.a. bzgl. der Lage des Rezeptions- und Versorgungsgebäudes, der Querung des Baches und der Führung /Lage des Erschließungsweges von der Skizze aus dem o.g. und abgestimmten Protokoll abweicht. Wir möchten sie bitten, uns im weiteren Verfahren die fachlichen Gründe für dieses Abweichen zu erläutern. Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan nicht vor.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde nochmals die Zufahrt und die Lage der notwendigen Stellplätze mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abgestimmt. Der aktuelle Bebauungsplan entspricht den Abstimmungsergebnissen.

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahme I, Schreiben vom 23.02.2025

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
[…] man soll sich bei Ihnen melden, wenn man Einwände hat gegen das Feriendorf. Warum wurde das Planungsvorhaben nicht den Eigentümern zugestellt, sondern den Mietern per Einwurf? Super Zeitpunkt abzuwarten bis alle einziehen und dann das Feriendorf zu veröffentlichen - Glückwunsch. Leider hat uns der Bauträger nichts von dem Vorhaben erwähnt, da er selbst im Gemeinderat ist, erlaubt aber sehr bedauerlich. Eigentlich habe ich in Bermatingen schon genug von den Verbandlungen im Gemeinderat gehabt und mein Bauvorhaben damals zurückgezogen. Final in Owingen eine kleine Eigentumswohnung gekauft mit ruhiger Lage, hätte ich das gewusste, hätte ich diese niemals gekauft. Das ist nun nicht ihr Problem.	Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden die rechtlich geforderten Schritt im Gemeinderat gefasst und das Verfahren eingeleitet.
Die Familie Oßwald wurde mir schon mitgeteilt hat Feriendorf 2 vorsorglich angemeldet um dort ja keines entstehen zu lassen, wegen der zu erwartenden Lärmbelästigung, auch super organisiert.	Für das aktuell geplante Feriendorf wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Eine möglich Erweiterung ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung und kann wenn zukünftig durch den Bauherrn vorgesehen ebenfalls nur mit einem erneuten Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden.
Nun zum eigentlichen Anliegen, der Lärmschutz ist definitiv nicht ausreichend mit der bestehenden Hecke. 2stöckige Ferienhäuser entstehen an der Grenze mit einfacher Hecke von 1,50 m ? Whirlpool auf der Grenze Terrassen zum Wohngebiet, Grillplatz usw. ganz zu schweigen von den Parkplätzen/carport mit ständigem An- und Abfahren, Türen knallen, Familien mit Kindern, klar ist das Feriendorf eine tolle Sache aber so nah an einem Wohngebiet? In den Ferien ist bestimmt keiner leise und um 22.00 Uhr nicht mehr am Parkplatz, nicht mehr am Whirlpool? nicht mehr auf der Terrasse? Wie soll hier eine einfach Hecke Lärmschutz darstellen.	Die angesprochene Hecke ist keine Maßnahme bezüglich des Lärmschutzes. Gemäß des Lärmschutzgutachtens werden die gesetzlich geforderten Grenzwerte eingehalten. Auf dieser Grundlage sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ich möchte wissen mit wem man wegen dem Lärmschutz sprechen kann - Auch wenn ich noch nicht vor Ort wohne, sehe ich hier Handlungsbedarf. Es werden sich noch weitere Anwohner hierzu melden.	Das Lärmschutzgutachten mit Angaben des Erstellers ist Bestandteil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und steht der Öffentlichkeit im Zuge der förmlichen Beteiligung zur Verfügung.

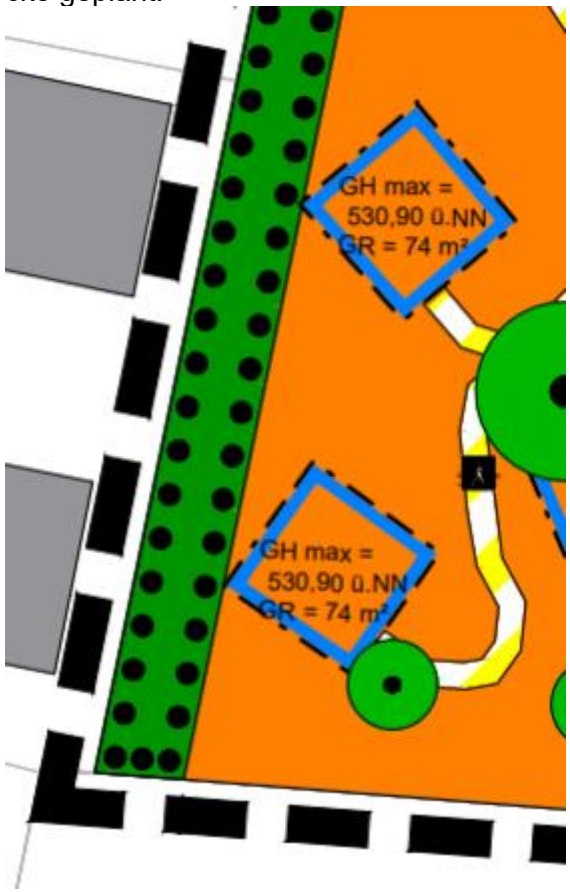
Private Stellungnahme II, Schreiben vom 05.03.2025

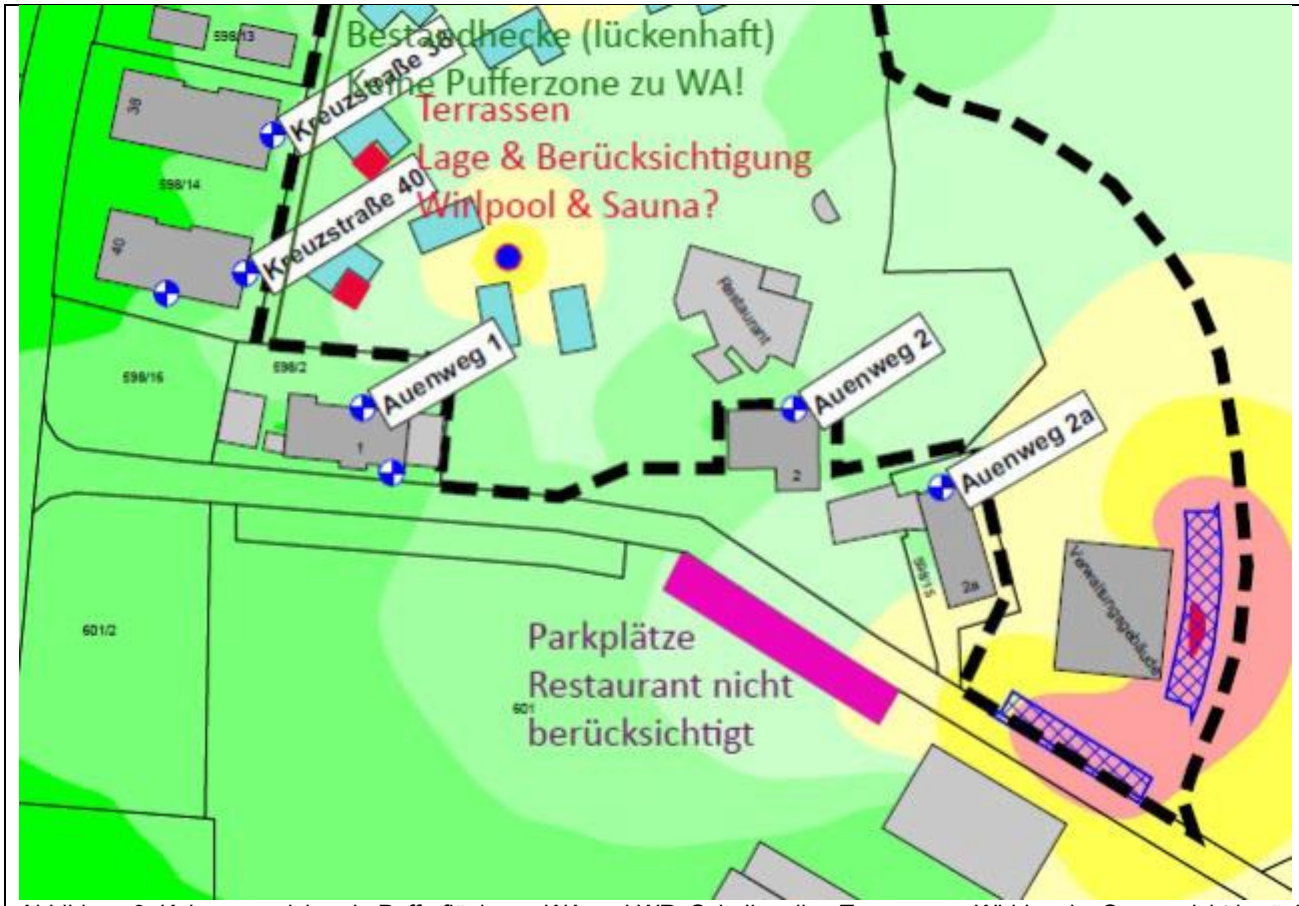
Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Durchführungsvertrag durch Gemeinde Owingen Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht zwingend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Owingen und dem Vorhabenträger (Fa. Oßwald). Wir möchten daher die Gemeinde Owingen bitten nicht nur die Belange und Wünsche der Familie Oswald zu berücksichtigen, sondern auch die der Anwohner. Wir haben Verständnis für das Vorhaben der Familie Oßwald und auch dem Wunsch der Gemeinde nach einem Feriendorf als touristisches Highlight, sehen aber in Hinsicht auf das weitere Nebeneinander zwischen Feriendorf und Bestand deutlichen Verbesserungsbedarf.	Im Zuge des Bebauungsplanes werden die Stellungnahmen der Anwohner und die damit angebrachten Belange berücksichtigt und abgewogen.
Schalltechnische Untersuchung Beim geplanten Feriendorf in Owingen handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der teilweise im Westen (Kreuzstraße) an ein allgemeines Wohngebiet (WA) grenzt. Die Anforderungen der DIN 18005 mit den schalltechnischen Werten sind daher für die städtebauliche Planung zu berücksichtigen.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Sondernutzung. Diese Sondernutzung wurde bei der Erstellung des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt. Die Anforderungen der DIN 18005 werden auf Grundlage der aktuellen Planung eingehalten.
Bei der Planung eines Gewerbegebiets in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet ist es essenziell, durch **geeignete schalltechnische Maßnahmen sicherzustellen**, dass die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Wohngebiet eingehalten werden**. Dies dient dem Schutz der Anwohner vor unzumutbarer Lärmbelastung und trägt zu einem harmonischen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bei.	Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Sondernutzung. Diese Sondernutzung wurde bei der Erstellung des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt. Gemäß des Lärmschutzgutachtens, werden die gesetzlich geforderten Grenzwerte eingehalten. Auf dieser

Zum WA sind gelten daher folgende Werte: **max. 55 dB (A) tagsüber, max 40 dB(A) nachts (22-6 Uhr)** → Diese Voraussetzung sehen wir bei der momentanen Planung nicht gegeben. Die schalltechnische Untersuchung ist u.E. **nicht vollständig!**	Grundlage sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
Folgende Punkte führen wir dazu auf: 1. **Das gesamte Schallschutzgutachten** beruht auf den Vorgaben, **dass das Feriendorf nur von 6 Uhr morgens bis 22 Uhr abends in Betrieb ist.** D.h. nur in diesen Zeiten dürfen Urlaubsgäste Lärm verursachen. Danach nicht mehr. Das halten wir für Urlaubsgäste als absolut unrealistisch. Die Werte wurden unseres Erachtens nur so angenommen, um so nah an das Wohngebiet bauen zu können. BBQ-Flächen, Lagerfeuerplatz und auch alle anderen Außenbereiche (Terrassen an den Ferienhäusern) sind dann „geschlossen“ (Nachtruhe)? Uns ist daran gelegen, dass jetzt im Vorfeld die Untersuchungen realistisch durchgeführt werden. **Es ist niemandem damit gedient, dass Beschwerden und Lärmschutzanzeigen im späteren Betrieb den Erfolg des Feriendorfes einschränken!**	Das Lärmschutzgutachten wurde auf die aktuelle Planung angepasst und entspricht den Vorgaben an ein solches Gutachten. Gemäß des Gutachtens werden mit der aktuellen Planung die Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes eingehalten.
2. Die **Schallschutzwerte gelten für alle Anlagen / Gewerbebetriebe gemeinsam**, d.h. auch bereits ansässige Betriebe, wie das Restaurant, RSA Auenhof Osswald (Gartenbau An- und Abfahrten schwerer Gartenbaumaschinen) und vorhandene Ferienwohnungen und Stellplätze für Campingwagen müssen mitberücksichtigt werden. Dies ist nicht, bzw. nicht vollständig erfolgt. Es fehlen: Parkplätze Restaurant, RAS Auenhof, Ferienwohnungen.	Alle Lärmquellen die durch das Feriendorf entstehen wurden im Lärmschutzgutachten betrachtet. Das bestehende Restaurant mit Terrasse, das durch die Gäste des Feriendorfs genutzt werden kann wurde in der Untersuchung ebenfalls berücksichtigt.
3. Die Schallemission durch die an- und abfahrenden PKWs durch das Restaurant wurde nicht mit einbezogen. **Die Stellplätze des Restaurants** sind auch nicht eingezeichnet.	Alle Lärmquellen die durch das Feriendorf entstehen wurden im Lärmschutzgutachten betrachtet. Das bestehende Restaurant mit Terrasse, das durch die Gäste des Feriendorfs genutzt werden kann wurde in der Untersuchung ebenfalls berücksichtigt. Die Stellplatzsituation der Pizzeria ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
4. Beim Lärmschutzgutachten sollte auch **die Pflege der Anlage** (z. B. Rasenmähen, Laubbläser, Heckenschneiden) berücksichtigt werden, dass diese voraussichtlich regelmäßig und in großem Umfang erfolgen müssen und das Feriendorf an eine empfindliche Nutzung WA und WR grenzt.	Alle Lärmquellen die durch das Feriendorf entstehen wurden im Lärmschutzgutachten betrachtet. Pflegearbeiten

	erfolgen zu entsprechenden Zeiten die keine Lärmbelästigung der Nachbarschaft darstellen.
5. **Schallbetrachtungen der Saunaflächen und Whirlpoolflächen wurden nicht mit einberechnet.** Diese Flächen sind lt. Vorhaben- und Erschließungsplan z.B. direkt bei den Ferienhäusern an der direkten Grenze zum WA Kreuzstraße vorgesehen (textliche Beschreibung, nicht eingezeichnet. Lage außen?), ob noch weitere Flächen dafür vorgesehen sind, ist aus den Plänen und Berechnungen nicht ersichtlich.	Das Lärmschutzgutachten wurde auf die aktuelle Planung angepasst und entspricht den Vorgaben an ein solches Gutachten. Im aktuellen Gutachten werden die genannten Whirlpools und Saunen mit berücksichtigt. Gemäß des Gutachtens werden mit der aktuellen Planung die Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes eingehalten.
6. Betrachtungen der Schallemission durch die **Nutzung der Terrassen** an den Ferienhäusern **wurden nicht mit einbezogen.** Ein S**challschutzgutachten muss alle relevanten Schallquellen und betroffenen Orte erfassen, um eine realistische Einschätzung und Planung zu ermöglichen. Dies ist hier nicht erfolgt.** Wir können uns nicht vorstellen, dass 8 Personen im Abstand von 8 m auf der Terrasse, Whirlpool + Saunabereich, zu unseren Schlafzimmern in der Kreuzstr. 38 und 40, die Schallwerte einhalten.	Das Lärmschutzgutachten wurde auf die aktuelle Planung angepasst und entspricht den Vorgaben an ein solches Gutachten. Alle Lärmquellen die durch das Feriendorf entstehen wurden im Lärmschutzgutachten betrachtet.
7. Die Kommunikation Gäste im Restaurant wird mit 40 Personen angegeben. Es sind aber auf der Terrasse im Außenbereich ca. 120 Sitzplätze vorhanden. Der Maximalwert wurde hier also nicht berücksichtigt.	Die Angaben zu den Sitzplätzen im Außenbereich wurden gemäß des Betreibers im Gutachten berücksichtigt.
8. In der Zusammenfassung wird angegeben „…Durch Einzelereignisse sind **bei einer nächtlichen Nutzung der Parkplätze** … südlich des Auenwegs Überschreitungen des nächtlichen Maximalpegelkriteriums der TA Lärm aufgrund der **mangelnden Mindestabstände** zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Bebauung **zu erwarten**. **Da eine Verlagerung der Stellflächen bzw. die Schaffung ausreichender Mindestabstände zwischen künftigem Parkplatz und der schutzbedürftigen Bebauung nicht möglich ist**, ist die nächtliche Nutzung (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) der Stellflächen südlich des Auenwegs (durch eine Beschilderung o. Ä.) zu untersagen.“ Wie kann diese Einschränkung eingehalten werden? Dies ist nicht realistisch. Wir möchten zudem anführen, dass ein möglicher Parkplatz im Norden des geplanten Feriendorfes nicht in Betracht gezogen wurde (Lage am Wohnhaus des Bauherrn/Vorhabenträgers).	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Das Lärmschutzgutachten wurde entsprechend angepasst. Auf Grundlage der aktuellen Planung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten tags – und nachts eingehalten.

➔ Effektive Schutzmaßnahmen zum Lärmschutz der Anwohner im WA und auch WR sind nicht ausreichend (Abstände, Hecken, Pufferzonen usw.).	Auf Grundlage der aktuellen Planung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten tags – und nachts eingehalten.
Folgende Punkte führen wir dazu an: • Lückenhafte Hecke, die keinen ausreichenden Sicht- und Schallschutz bietet: Abbildung 1: Bestandshecke, kein ausreichender Sicht- und Schallschutz, 2-stöckige Häuser sind direkt mit der Ecke am aktuellen Zaun geplant	Die Hecke ist nicht als Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Auch die Funktion als Sichtschutz ist nicht über den Bebauungsplan geregelt und festzusetzen. Die Hecke wird gemäß des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt.

• Die geplanten (2-stöckigen Ferienhäuser) sind ohne ausreichende Pufferzone direkt nach dieser Hecke geplant:  Abbildung 2: Auszug aus planerischem Teil (Lage der Hecke ist nicht doppelt geplant, sondern verläuft momentan direkt an der Spitze des Gebäudes) sh. Foto oben Zaun	Die geplanten Gebäude halten sich an die gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauverordnung Baden – Württemberg.

 Abbildung 3: Keine ausreichende Pufferfläche zu WA und WR, Schallquellen Terrassen + Whirlpool + Sauna nicht berücksichtig, Parkplätze Bestand nicht mit einbezogen	Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung angepasst. Auf Grundlage der aktuellen Planung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten tags – und nachts eingehalten.
Vorhaben- und Erschließungsplan Laut VEP sind direkt angrenzend an das bestehende WA 2-geschössige „kleine“ Ferienhäuser mit Solaranlage vorgesehen. Diese grenzen mit ihrer westlichen Ecke an die Bestandshecke, die als Sicht und Lärmschutz vorgesehen ist.	Die angesprochene Hecke ist keine Maßnahme bezüglich des Lärmschutzes. Auf Grundlage der aktuellen Planung werden die Immissionsrichtwerte der

	TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten tags – und nachts eingehalten.
Wir halten das Maß der baulichen Nutzung als nicht angemessen • Die Gebäudehöhe, Geschosszahl und Grundfläche ist überdimensioniert. Wir bitten hierbei zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Gewerbebetrieb handelt, der „kleine“ Ferienhäuser bauen möchte. • Das Maß der baulichen Nutzung nur über die alleinige Festlegung über der Grundfläche festzulegen, halten wir für nicht ausreichend, da auch so die anderen Faktoren, wie Höhe der Gebäude (2-geschossig+Dach+Solaranlage) nicht vollständig mit einbezogen werden. Eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Bestandsbebauung ist nicht gegeben. Die Höhe eines kleinen Ferienhauses (Gewerbe) kann nicht einfach mit der Höhe eines Mehrfamilienwohnhauses im Bestand verglichen und angeglichen werden.	Die Größe der Baufenster mit Grundflächen zwischen 74 und 100 m² liegt deutlich unter den gängigen Grundflächen eines normalen Einfamilienhauses mit circa 150 m². In der gemäß Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche sind auch die Flächen für die Terrassen, Saunen und Whirlpools mit enthalten. Somit reduziert sich die reine Grundfläche für die Ferienhäuser weiter um diese Fläche. Wird die festgesetzte maximale Grundfläche der Ferienhäuser mit den Grundflächen der Umgebungsbebauung verglichen ist festzuhalten, dass die Ferienhäuser hier ebenfalls deutlich geringer Grundflächen aufweisen. Auch bezüglich der Gebäudehöhen ist festzuhalten, dass die Höhen der Bestandsbebauung die Höhen der Ferienhäuser deutlich überschreiten. Was auch den Ansichten und Schnitten zum Vorhaben und Erschließungsplan entnommen werden kann. Auf dieser Grundlage ist der Charakter eines Feriendorfes welches sich in die Umgebung einfügt gegeben.

Es fehlen Übergänge zur Umgebung • Es ist kein sanfter Übergang zwischen den bestehenden Wohngebäuden und den gewerblichen Bauten des Feriendorfes vorhanden. Die bestehende Bestandshecke ist lückenhaft und nicht ausreichend. Es besteht kein ausreichender Puffer.	Die geplanten Gebäude halten sich an die gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauverordnung Baden – Württemberg.
Begründung: Zwei der Häuser, die an die Kreuzstraße 38 und 40 grenzen, sind mit Whirlpool und Sauna vorgesehen. Wo diese Nutzung untergebracht werden soll ist jedoch nicht eingezeichnet. Ebenfalls sind im Süden dieser Häuser ein Carport und Schuppen vorgesehen. Für welche Nutzung ein Carport und Schuppen in einem autofreien Bereich dient ist nicht erwähnt.	Die Planung wurde nochmals überarbeitet und die Lage der Saunen und der Whirlpools wurde im Vorhaben – und Erschließungsplan ergänzt und dargestellt. Entsprechend der aktuellen Planung und Darstellung wurden auch die Baufenster im Bebauungsplan angepasst und um die Flächen für Saunen und Whirlpools ergänzt.
Im gesamten Vorhaben ist die Rede von „kleinen“ Ferienhäusern. Ein Ferienhaus mit 2 Stockwerken + Solaranlage, 8 Personennutzung und einer **BGF von ca. 100 qm <u>zuzüglich</u> Terrassen, Balkonflächen und Flächen für Whirlpool und Sauna** kann aber u.E. nicht als „klein“ angesehen werden. Auch die Auswahl der Lage dieser Häuser halten wir als nicht verhältnismäßig, da kaum Abstand zum Wohngebiet besteht. So ist der Abstand zur Kreuzstr. 38 sowie 40 lediglich ca. 8 m, der Abstand zwischen den Ferienhäusern beträgt aber teilweise 12 -20 m! <u>Wir schlagen daher eine größere Abstandsfläche als Pufferzone vor und auch einen Austausch dieser großen Häuser mit einer kleineren Variante.</u>	Die Flächen für Terrassen, Balkone, Whirlpool und Sauna sind nicht zusätzlich zu den Flächen zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt mit den Baufenstern und der maximalen Grundfläche die Fläche fest die durch die Ferienhäuser inklusive der genannten Anlagen überbaut werden darf. Die geplanten Gebäude halten sich an die gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauverordnung Baden – Württemberg.
Die bestehende Hecke reicht als Abgrenzung und Übergang nicht aus. Sh. Bild oben. **Wir haben Bedenken hinsichtlich der Verschattung und des Schallschutzes (sh. oben).**	Die geplanten Gebäude halten sich an die gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauverordnung Baden – Württemberg. Auf dieser Grundlage ist eine ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Abbildung 4: Abstandsflächen zum Bestand sind sehr gering, die Bebauung sehr massiv, die Planung ließe sich aber auf dem Gelände „entzerren“

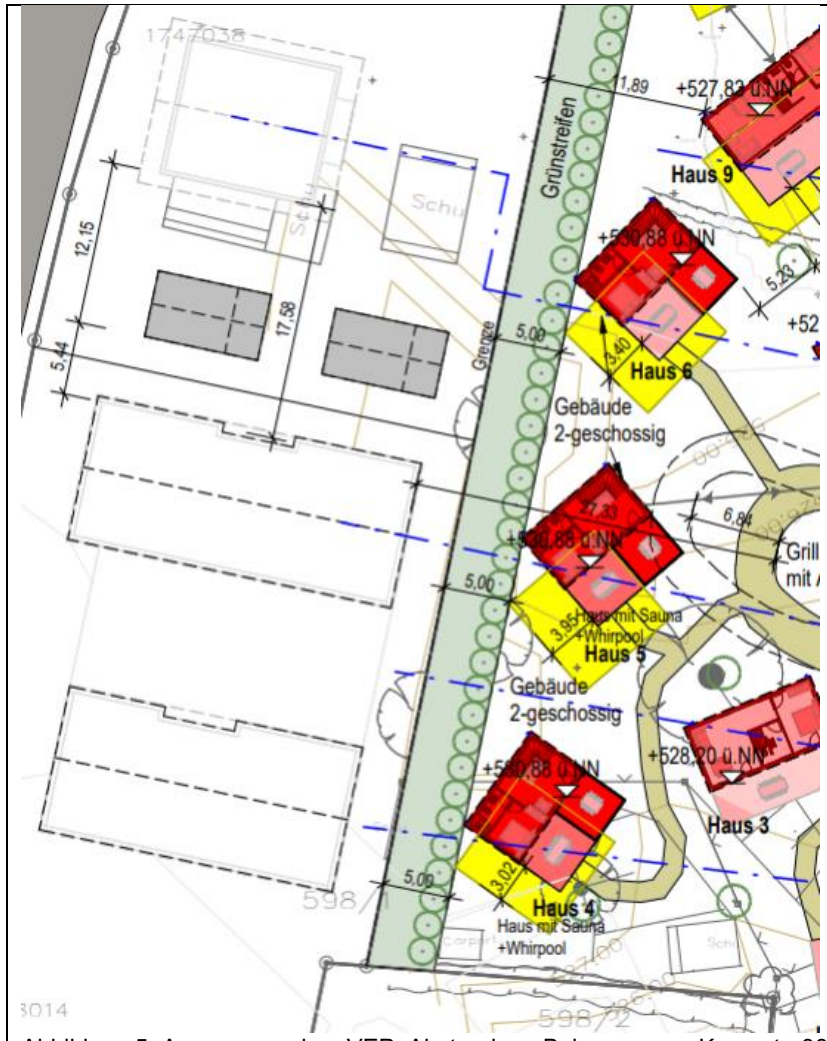
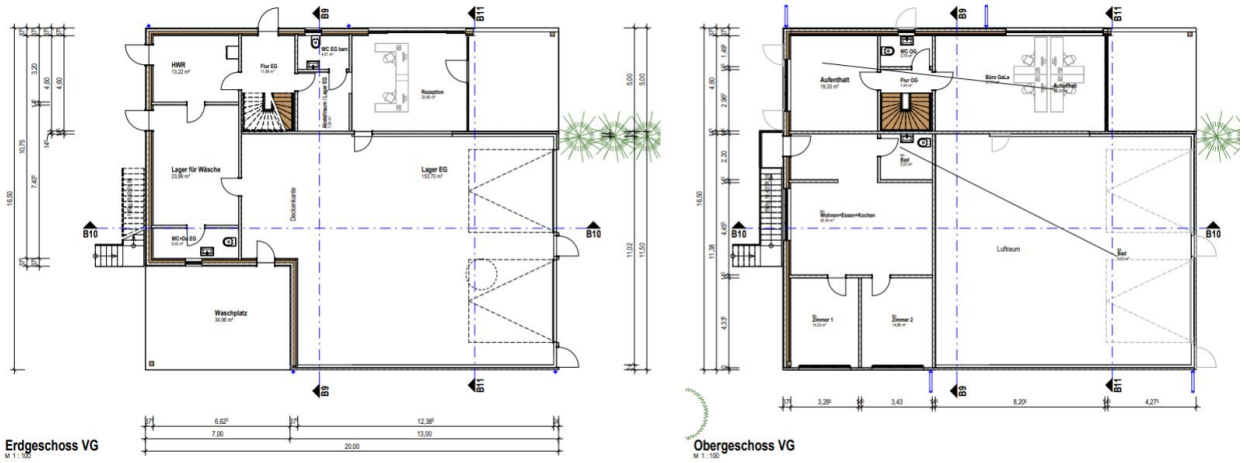


Abbildung 5: Auszug aus dem VEP, Abstand zur Bebauung zur Kreuzstr. 38 und 40 ca. 8 m, mit Whirlpool+Sauna, Nähe WA und WR

Die geplanten Gebäude halten sich an die gesetzlich geforderten Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauverordnung Baden – Württemberg.

Erschließung: **Durch die vorliegende Planung kommt es zu erhöhter Verkehr- und Lärmbelastung im Auenweg (sh. Schallschutz)** • Eine **alternative Erschließung von Norden** (neben Wohnhaus Bauherr in der Kreuzstraße 26 wurde nicht ausreichend untersucht. Da aber noch ein 2. Bauabschnitt mit Ferienhäusern und dazugehörigen Parkplätzen folgen soll, müsste diese Variante auch bei diesem 1. Bauabschnitt mitbedacht werden. Warum soll eine ausschließliche Erschließung nur über den Auenweg erfolgen, wenn eine Alternative besteht? Da eine ausreichende Erschließung im Interesse der Familie Oßwald liegt, sollte auch eine Beteiligung am Verkehrsaufkommen erfolgen und nicht nur die Anwohner im Auenweg belastet werden. Die Abfahrt scheint momentan durch die Kreuzstraße nicht zu steil zu sein, da bereits in diesem Bereich Garagen vorhanden sind und auch genutzt werden (sh. Abb. 6). Abbildung 6: Untersuchung alternative Erschließung am Wohnhaus Fa. Oßwald wurde nicht angedacht	Die Erschließung von Norden stellt keine Alternative dar, da hier notwendigen Grundstücke nicht im Eigentum des Bauherrn oder der Gemeinde liegen. Auch stellt eine Erschließung von Norden einen deutlich stärkeren Konflikt bezüglich des Lärmschutzes dar.

• Durch Carports und Stellplätze des Feriendorfes entlang des Radweges zwischen Owingen und Bambergen im Auenweg kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer erhöhten Gefahrenquelle für Unfälle.	Die Stellplätze und Carports entlang des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung und es kommt hier zu keinen Konflikten.
• Die bestehenden Parkplätze des Restaurants wurden in der Planung nicht berücksichtigt sind aber ebenfalls vorhanden.	Im Lärmschutzgutachten wurde die Pizzeria und die Terrasse, sowie die Anlieferung berücksichtigt. Die Stellplatzsituation der Pizzeria ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
• LKW-Rangierflächen liegen auf öffentlichem Grund und der Straße. Diese könnten aber auch auf dem Gelände des Feriendorfes untergebracht werden, um die Nutzung des Auenweges und des Fahrradweges nicht noch zusätzlich einzuschränken, da öffentliche Straßen dem allgemeinen Verkehr dienen und nicht für private oder betriebliche Zwecke zweckentfremdet werden dürfen.	Die Belieferung und Müllentsorgung sowie das Rangieren findet einmal täglich grundsätzlich statt und es kann auf den Flächen des Feriendorfs rangiert werden. Im Lärmschutzgutachten wurde zusätzlich der Fall berücksichtigt dass bei der Anlieferung doch ein Rangieren notwendig werden sollte.
Planung Verwaltungsgebäude beinhaltet nicht nur Flächen zum Betrieb des Feriendorfes • Die Planung des „Verwaltungsgebäudes“ erscheint sehr umfangreich. Betrachtet man die einzelnen Angaben zu den Flächen, wird ersichtlich, dass 4m-hohe Tore und der zugehörige Luftraum für ein „Lager EG“ (Stellplätze für großen Landmaschinen?) geplant wurden. Ebenfalls befindet sich ein Büro für Garten- und Landschaftsplanung „Büro GaLa“ im Obergeschoss. Wir haben den Eindruck, dass hier nicht nur Planungen für den Betrieb des Feriendorfes erfolgt sind (wozu Flächen für so große Landmaschinen, wenn das Feriendorf schon in Betrieb ist?), sondern auch für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb des Bauherrn. Diese Nutzungen sind aber nicht für den Betrieb des Feriendorfes erforderlich und sollten eingespart werden. So könnte z.B. die überplante Fläche der Grünzäsur reduziert werden.	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem alle zulässigen Nutzungen klar geregelt sind. Nutzungen die nicht dem Feriendorf dienen sind auf dieser Grundlage nicht zulässig und eine Nutzung des Verwaltungsgebäudes für den Garten – und Landschaftsbaubetrieb ist somit ausgeschlossen und nicht möglich. Für den Betrieb des Feriendorfes und die notwendigen Nutzungen ist ein Verwaltungsgebäude mit dieser Größe notwendig.

Der ursprüngliche Platzbedarf für die Heizzentrale über eine Hackschnitzelanlage entfällt ja nach aktueller Planung. Dieser Platz wird nur „frei“.  Abbildung 7: Flächen für den Garten- und Landschaftsbau mit geplant?	Gemäß des Bebauungsplanes und den Unterlagen zum Vorhaben und Erschließungsplan, sowie dem Betriebskonzept, ist im Verwaltungsgebäude kein Büro für den Garten und Landschaftsbaubetrieb vorgesehen. Eine andere Nutzung des Verwaltungsgebäudes wie für das Feriendorf ist gemäß des Bebauungsplanes auch nicht zulässig.
→ **Die geplante Bebauung erscheint uns unverhältnismäßig, da sie in ihrer Dichte und Höhe deutlich von der Bebauung eines Feriendorfes mit kleinen Häusern abweicht. Sie widerspricht den städtebaulichen Grundsätzen der Maßstäblichkeit und Integration in das bestehende Umfeld. Zudem ist zu erwarten, dass die übermäßige Verdichtung zu erhöhten Verkehrsproblemen und einer Verschlechterung der Lebensqualität für die Anwohner führt. Es wurden ebenfalls Nutzungen eingeplant, die nicht dem Feriendorf dienen. Ohne entsprechende Anpassungen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung sollte das Vorhaben in seiner jetzigen Form nicht umgesetzt werden.**	Die das Feriendorf umgebende Bebauung weißt bezüglich der Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen, sowie der bauliche Dichte der einzelnen Grundstücke wesentlich höhere Werte wie die Bebauung im Feriendorf auf. Das Feriendorf fügt sich diesbezüglich in die Umgebungsbebauung ein. Im Bebauungsplan sind nur Nutzungen die dem Feriendorf dienen zulässig und keine anderweitigen Nutzungen vorgesehen.

Umweltbericht **Die Sonderbaufläche Feriendorf überbaut ziemlich massiv die Grünzäsur gemäß Regionalplan.** Im Plan von vom Juni 2022 (22. Teiländerung Flächennutzungsplan) https://cms.ueberlingen.de/mediamanager/2022/11/22.-fnp-t-feriendorf-owingen-.pdf war diese Fläche wesentlich kleiner bewilligt worden. Wir bitten dies zu überprüfen. Dies ist u.E. auch dem nun sehr großen „Verwaltungsgebäude“ geschuldet, hinzu kommen weitere Stellplätze, Müll- und Sportbereich. Abbildung 8: Überlagerung der Planungen 2022 und 2025, pink = zusätzliche Fläche in Grünzäsur, außerhalb der Sondernutzungsfläche	Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde die Erschließung und Parkierung nochmals überarbeitet und angepasst. Die aktuelle Planung wurde bezüglich der Überlagerung der Grünzäsur mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abgestimmt. Durch die Behörden wurde der Überlagerung und der aktuellen Planung im Bereich Grünzäsur zugestimmt.

Die alleinige Erschließung von Süden über den Auenweg ist als alternativlos angegeben. Es sollte nochmals geprüft werden, ob eine alternative Erschließung von Norden möglich ist (Topographie und Böschung könnten angepasst werden), sh. Ausführung oben.	Die Erschließung von Norden stellt keine Alternative dar, da hier notwendigen Grundstücke nicht im Eigentum des Bauherrn oder der Gemeinde liegen. Auch stellt eine Erschließung von Norden einen deutlich stärkeren Konflikt bezüglich des Lärmschutzes dar.
Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch Im Umweltbericht wird die Bedeutung als gering eingestuft. Eine ausreichende Begründung fehlt, da u. E. eine erhebliche Bedeutung und zukünftige Einschränkung für die Anwohner in der Kreuzstraße 38 – 40 und im Auenweg besteht. Dies sollte eingehender betrachtet werden und in die Planung einfließen. Hier sollten Ausgleichsmaßnahmen in Betracht gezogen werden (Stellplätze, Feuerstelle, Abstand, Lärm, visuelle Wahrnehmbarkeit an Grenze zu WA und WR). Dieser Faktor wird unter Kapitel 4 des Umweltberichts nicht einmal aufgeführt! □ Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch fehlen.	Das Kapitel 2.2 Schutzgut Mensch im Bestand wurde im Umweltbericht überarbeitet. Als Wertungsrahmen wurde dabei die Tabelle Anlage 8 aus dem Umweltbericht des Regionalplans herangezogen. Die Bewertung ergibt eine geringe Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben. Das Kapitel 3.2 im Umweltbericht behandelt die Wirkfaktoren auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit und beinhaltet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu den Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch. Das ausgearbeitete Maßnahmenkonzept enthält Maßnahmen, die mehreren Schutzgütern gleichzeitig zugutekommen können.
Bedeutung und Empfindlichkeit für das Schutzgut Fläche Wird im Umweltbericht als mittel eingeschätzt. Durch die nun viel größeren Ferienhäuser, Verwaltungsgebäude und zusätzliche Fläche in der Grünzäsur sollte diese Einschätzung nochmals überprüft werden.	Durch die Planung werden Flächen neu versiegelt und überplant, das Feriendorf weißt dennoch einen hohen Anteil an Grün – und Aufenthaltsflächen auf und es kommt zu einer der Nutzung entsprechenden Empfindlichkeit des

	Schutzgutes Fläche welches mit mittel eingestuft werden kann.
Weitere Belange des Umweltschutzes Die Bedeutung und Beeinträchtigung der Emissionen werden gering eingestuft. Hier sollte man die Zone der Parkplätze nochmals gesondert betrachten. Im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Nachbarschaft kommt es hier u.E. zu sehr hohen Auswirkungen.	Die Stellplätze südlich des Auenweges angrenzend an die Nachbarschaft sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Alle Stellplätze werden auf dem Gelände des Feriendorfs nachgewiesen und grenzen nicht mehr an Nachbarn und Wohngebäude an. Somit bestehen auch nur geringe bis keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Emissionen.

Private Stellungnahme III, Schreiben vom 12.03.2025

.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Unvollständige Betrachtung der Stellplätze und ihrer Auswirkungen Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt ausschließlich die neu geplanten Parkplätze für das Feriendorf. **Die bereits bestehende Stellplatzsituation der Pizzeria wurde nicht in die Berechnungen einbezogen**, obwohl sie erheblichen Einfluss auf die tatsächliche Verkehrs- und Lärmbelastung hat.	Aus dem Lärmschutzgutachten 3895-t1 des Fachbüros Heine + Jud ist zu entnehmen, dass unter anderem auch auf Grünpflegearbeiten, der bestehende Gastronomiebetrieb, Ver- und Entsorgung von technischen Anlagen, Nutzung des ausgewiesenen Sportbereichs sowie Nutzung der Außen-/Freizeitbereiche eingegangen wird. Die Pizzeria und deren Parksituation ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
• Der derzeit genutzte Schotterparkplatz mit etwa 10 Stellplätzen, der von der Pizzeria genutzt wird, ist baurechtlich nicht genehmigt. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde existiert für diesen keine Baugenehmigung, weshalb er offiziell nicht als Stellplatzfläche gilt. • Die Pizzeria hat laut Bauplan genehmigte Stellplätze, die sich jedoch nicht oder nur teilweise auf der Fläche des neuen Feriendorf-Parkplatzes befinden. • In der Umgebung gibt es zwar eine weitere bestehende Stellplatzfläche, diese wird jedoch hauptsächlich von Anwohnern genutzt und ist in der Planung nicht als Pizzeria-Stellplatz ausgewiesen.	Die Planung wurde nochmals überarbeitet und die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Die Stellplatzsituation der Pizzeria ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
In der öffentlichen Beteiligung zur Flächennutzungsänderung erklärte die Gemeinde hierzu: *„Für die Pizzeria sind bereits Stellplätze vorhanden und werden zukünftig auch nicht für das Feriendorf genutzt. Die Parkplätze für die Pizzeria sind nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde korrekt angesetzt und ausreichend. Die neu ausgewiesenen Flächen bieten ausreichend Platz für*	Die zur gastronomischen Nutzung der Pizzeria gehörenden Parkflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bauplanungsplan.

die Stellplätze des Feriendorfs. Da gemäß der Planung bis zu 27 Häuschen geplant sind und davon auszugehen ist, dass die Gäste pro Unterkunft nur mit einem PKW anreisen werden, sind die 27 Stellplätze auch ausreichend.“ Diese Aussage **steht im Widerspruch zur tatsächlichen Situation**, da unklar bleibt, **wo genau sich diese offiziell genehmigten Stellplätze befinden und ob sie tatsächlich ausreichend sind.**	
Fehlende Berücksichtigung der Stellplätze in der Lärmberechnung Falls der bestehende Anwohnerparkplatz tatsächlich als Pizzeria-Stellplatz zählt, **fehlt dieser vollständig in der Lärmschutzberechnung.** • Laut Baurechtsbehörde sind für die Pizzeria **mindestens 12 Stellplätze erforderlich**, möglicherweise mehr. • **Diese Stellplätze wurden im Lärmschutzgutachten nicht betrachtet**, obwohl sie eine **eigene, separate Verkehrs- und Lärmbelastung erzeugen.**	Die Stellplätze und die Stellplatzsituation der Pizzeria ist nicht Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens. Die Planung zum Feriendorf wurde nochmals angepasst und die notwendigen Stellplätze für das Feriendorf werden nicht mehr wie bisher südlich des Auenweges vorgesehen, sondern auf dem Gelände des Feriendorfes, rund um das Verwaltungsgebäude nachgewiesen. Auf dieser Grundlage wurde auch das Lärmschutzgutachten überarbeitet. Die Grenzwerte gemäß TA – Lärm werden tags – und nachts eingehalten.
• Falls die Pizzeria-Gäste nicht auf den neu geplanten Stellplätzen parken dürfen, stellt sich die Frage, **wo sich deren Verkehr und Lärmbelastung stattdessen auswirkt.**	Die zur gastronomischen Nutzung der Pizzeria gehörenden Parkflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bauplanungsplan.
Parkplatzproblematik bleibt ungelöst Faktisch reichen die vorhandenen Stellplätze schon heute nicht aus, insbesondere im Sommer und bei Veranstaltungen.	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt sich auf das Plangebiet des Feriendorfs. Eine über

	das Vorhabengebiet hinausgehende Steuerung der Parkplatzsituation im Gemeindegebiet ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
• Neben dem Schotterparkplatz wird regelmäßig auch der Anwohnerparkplatz mitgenutzt. Zusätzlich weichen viele Gäste auf die **angrenzende Wiese, die Kreuzstraße oder den Parkplatz an den Schrebergärten aus.** • Die neuen Parkplätze sollten eigentlich nur für das Feriendorf sein – damit bleibt offen, wo die Pizzeria-Gäste künftig parken sollen. • Das Problem wird somit nicht gelöst, sondern **auf andere öffentliche und private Flächen verlagert.** • Es muss **eine echte und praktikable Lösung** gefunden werden – keine die nur auf dem Papier funktioniert.	Die Anwohnerparkplätze, umliegenden Wiesen und Straßen sind nicht Gegenstand des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bauplanungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf das Plangebiet des Feriendorfs. Die notwendigen Stellplätze für das Feriendorf werden in der aktuellen Planung auf dem Gelände des Feriendorfs rund um das Verwaltungsgebäude nachgewiesen.
• Ein Argument wie bei der Änderung des Flächennutzungsplans – „Die Parksituation der Pizzeria ist nicht Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplans“ – greift hier nicht, da die Planung, das Lärmschutzgutachten und der Verkehr des Feriendorfs unmittelbar mit der Stellplatzsituation der Pizzeria verknüpft sind. **Täuschung durch eine nachträgliche Legalisierung der Pizzeria-Stellplätze?** Es entsteht der **Eindruck**, dass hier **unter dem Deckmantel des Feriendorfes** nachträglich **legale Stellplätze für die Pizzeria geschaffen werden**, ohne dies transparent offenzulegen.	Die notwendigen Stellplätze für das Feriendorf werden in der aktuellen Planung auf dem Gelände des Feriendorfs rund um das Verwaltungsgebäude nachgewiesen. Eine nachträgliche Legalisierung der Stellplätze für die Pizzeria ist nicht gegeben und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
• Parkplätze im Außenbereich unterliegen **strengen baurechtlichen Vorgaben** und werden **nicht ohne Weiteres genehmigt.** • Falls die neuen Parkplätze **de facto auch für die Pizzeria genutzt werden sollen,** muss dies **klar deklariert werden,** mit allen Konsequenzen für die **Lärmberechnung und Genehmigungsfähigkeit.**	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung und des Bebauungsplanentwurfs. Eine nachträgliche Legalisierung der Stellplätze für die Pizzeria ist nicht gegeben und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und des Lärmschutzgutachtens.

Fazit: Die aktuelle Planung ist widersprüchlich und intransparent. Die tatsächlichen Stellplätze für die Pizzeria fehlen in der Lärmschutzberechnung, obwohl sie eine relevante zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung erzeugen. Gleichzeitig bleibt das Stellplatzproblem bestehen und wird nur auf andere Flächen verlagert, ohne eine echte Lösung zu bieten.	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung und des Bebauungsplanentwurfs. Die notwendigen Stellplätze für das Feriendorf werden in der aktuellen Planung auf dem Gelände des Feriendorfs rund um das Verwaltungsgebäude nachgewiesen. Eine nachträgliche Legalisierung der Stellplätze für die Pizzeria ist nicht gegeben und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und des Lärmschutzgutachtens.
Fehlende Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und unzureichende Planungsgrundlage Im gesamten Bauplanvorentwurf fehlen jegliche **verkehrsplanerischen und verkehrssicherheitsbezogenen Aspekte**, obwohl sie nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB** ausdrücklich als öffentlicher Belang zu berücksichtigen sind. Auch die **StVO, RASt 06 und ERA 2010** geben klare Vorgaben zur sicheren Verkehrsführung, insbesondere in Straßenräumen mit Mischverkehr und Parkflächen.	Die aktuelle Planung berücksichtigt die Vorgaben bezüglich der Verkehrssicherheit.
Zudem wäre es nach **§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO** erforderlich, nachzuweisen, dass die Parkplätze die Umgebung nicht übermäßig belasten und in ein städtebaulich verträgliches Konzept integriert sind.	Bei dieser Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Die Planung wurde im Vorfeld dem Gemeinderat vorgestellt und abgestimmt. Die aktuelle Planung stellt ein städtebaulich verträgliches Konzept für die Stellplätze dar.
Stattdessen gibt es **kein Verkehrskonzept, keine Analyse der Verkehrsströme und keine Berücksichtigung der Sicherheit von Fußgängern oder Radfahrern**. Der Parkplatz ist lediglich als bauliches Element in den Plan integriert und wird im Lärmschutzgutachten erwähnt – weitergehende verkehrsrelevante Untersuchungen fehlen vollständig.	Durch das Feriendorf entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Auenweg. Dieses ist aber begrenzt auf die Besucher des Feriendorfes, sowie den Anfahrtsverkehr bei Abholung des Mülls, oder dem

	Wäscheservice. Weitere Verkehrsströme und ein vertieftes Verkehrskonzept ist auf dieser Grundlage nicht erforderlich. Durch die entfallenden Parkplätze am Auenweg und die Verlagerung an das Verwaltungsgebäude können Konflikte bezüglich der Verkehrssicherheit mit Fußgängern und Fahrradfahrern vermieden werden.
Sofern diese Aspekte im **separaten Bauantrag für den Parkplatz aus Juli 2024** enthalten sind, wäre dies unzureichend und nicht rechtskonform. Dieser Bauantrag wurde **zurecht nicht genehmigt**, da im Außenbereich ein Parkplatz nicht isoliert gebaut werden kann, sondern nur als Teil der Ferienanlage. Es kann jedoch nicht sein, **dass alle verkehrsplanerischen Auswirkungen bewusst ausgeklammert werden**, sodass Anwohner im Rahmen des jetzigen Verfahrens **keine Informationen über die tatsächlichen Auswirkungen des Parkplatzes** erhalten.	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung.
Da **kein einziger verkehrsrelevanter Aspekt** erkennbar berücksichtigt wurde und die vorliegende Planung unserer Meinung nach **massiv im Widerspruch zu den geltenden Regelwerken steht – darunter die StVO, RASt 06, ERA 2010 sowie grundlegende Anforderungen an die Erschließung nach BauNVO** – führen wir im Folgenden aus, welche schwerwiegenden Sicherheitsbedenken bestehen. Dies ist insbesondere notwendig, weil uns nicht ersichtlich ist, **welche verkehrsplanerischen Maßnahmen beachtet oder geprüft wurden – falls überhaupt.**	Durch die Verlagerung der Parkplätze in den Geltungsbereich entstehen keine verkehrstechnischen Anforderungen und Konflikte entlang des Auenweges.
Bedenken zur Verkehrssicherheit – Ungeeignetheit der geplanten Parkplatzlösung Die geplante Errichtung von 29 Stellplätzen in **90°-Queraufstellung** entlang der schmalen Straße im Außenbereich von **88696 Owingen** birgt erhebliche **Sicherheitsrisiken für alle Verkehrsteilnehmer**. Die vorhandene Straßenbreite von **nur 3 bis 3,5 m** (asphaltiert) ist für eine solche Parklösung nicht geeignet und verstößt gegen anerkannte **Planungsrichtlinien** und verkehrsrechtliche Vorgaben. Selbst bei einer mögliche Erweiterung auf 5,50 m wird von einem solchen Parkplatz von offiziellen Stellen abgeraten.	Die hier genannten 29 Parkplätze entlang des Auenweges entfallen und werden auf die Flächen um das Verwaltungsgebäude verlagert. Auf Grundalge der aktuellen Planung werden keine Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit des Auenweges gesehen.

Fehlende Fahrbahnbreite und erhöhte Unfallgefahr Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) setzen klare Mindestanforderungen an Fahrbahnbreiten: • Eine **Mindestfahrbahnbreite von 4,75 m** ist erforderlich, wenn einseitig geparkt wird und Mischverkehr (Kfz, Radfahrer, Fußgänger) stattfindet. • Bei den aktuellen Straßenverhältnissen ist ein Überholen von einspurigen Fahrzeugen und Fußgängern nicht möglich; Begegnungsverkehr nur unter erheblichem Sicherheitsrisiko und in manchen Bereichen gar nicht. • Verschärft wird die Situation durch regelmäßigen Verkehr großer, landwirtschaftlicher Fahrzeuge. • Querparken erfordert eine Rangierfläche von 5,50 bis 6,50 m, um sicheres Ein- und Ausparken zu ermöglichen. • Selbst 5,50 m befinden sich an der untersten Grenze bzgl. empfohlener Straßenbreiten. Mit den vorgesehenen Bauparametern bleibt nicht annähernd genügend Platz, um eine sichere Begegnung von Fahrzeugen oder das gefahrlose Passieren durch Radfahrer und Fußgänger zu gewährleisten (Quellen: RASt 06, ERA 2010).	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Durch die Verlagerung der Parkplätze in den Geltungsbereich des Feriendorfs besteht bezüglich der hier genannten verkehrstechnischen Vorgaben kein Handlungsbedarf mehr.
Gefahr durch rückwärts ausparkende Fahrzeuge Querparken zwingt Autofahrer dazu, rückwärts in den Verkehrsraum einzufahren, da keine separate Rangierzone vorgesehen ist. In Kombination mit der schmalen Fahrbahn entsteht eine erhöhte Unfallgefahr insbesondere für Radfahrer und Fußgänger: • Rückwärts ausparkende Fahrzeuge haben eingeschränkte Sicht, was nach §9 Abs.5 StVO besondere Sorgfaltspflichten mit sich bringt.	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Durch die Verlagerung der Parkplätze in den Geltungsbereich des Feriendorfs besteht bezüglich der hier genannten verkehrstechnischen Vorgaben kein Handlungsbedarf mehr.

• Laut OLG Celle trägt in Unfällen mit rückwärtsfahrenden Fahrzeugen fast immer der ausparkende Fahrer die Hauptschuld, da er sich „besonders vergewissern“ muss. Eine solche Situation ist auf dieser Straße aufgrund der fehlenden Ausweichmöglichkeiten extrem risikobehaftet (Quelle: OLG Celle, Urteil Az. 14 U 82/18). • Radfahrer und Fußgänger sind besonders gefährdet, da sie auf der Fahrbahn laufen müssen – eine Schutzmaßnahme ist in der Planung nicht vorgesehen. • In der Praxis warnt die Fahrradlobby (ADFC) vor Querparken an schmalen Wegen, da rückwärts ausparkende Kfz den Radverkehr stark gefährden können • Der Nationale Radverkehrsplan und die Unfallforschung propagieren generell die Entschärfung solcher Konflikte, z.B. durch klare Sichtbeziehungen, Temporeduzierung und räumliche Trennung wo möglich. Querparken auf engen Wegen läuft diesen Sicherheitszielen entgegen, da es zu unübersichtlichen Rückwärtsfahr-Manövern in den Rad-/Fußverkehr führt – ein Szenario, das es laut Radverkehrsplan nach Möglichkeit zu vermeiden gilt. • Dieses Risiko bewusst in eine Planung einzubauen (durch Querparkplätze an einer für Rad/P Fuß gemeinsam genutzten Straße) widerspricht dem Ziel der Verkehrssicherheit. Entsprechende Konflikte werden im Nationalen Radverkehrsplan und Fachpublikationen häufig thematisiert – die Empfehlung lautet stets, solche Konfliktstellen nach Möglichkeit zu entschärfen oder zu vermeiden Die geplante Stellplatzanordnung führt somit zu einer realen Gefahrenlage für den nicht-motorisierten Verkehr. **Verkehrsrechtliche Bedenken: Parken an Engstellen und unübersichtlichen Bereichen** Die StVO verbietet in §12 Abs.1 Nr.1 das Parken an engen oder unübersichtlichen Stellen. • Laut gängiger Rechtsprechung ist eine Stelle „eng“, wenn weniger als 3,05 m Restfahrbahnbreite verbleiben – diese Schwelle wird hier unterschritten (Quelle: VG Regensburg, Urteil Az. RO 5 K 19.1316).	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Durch die Verlagerung der Parkplätze in den Geltungsbereich des Feriendorfs besteht bezüglich der hier genannten verkehrstechnischen Vorgaben kein Handlungsbedarf mehr. Durch die entfallenden Parkplätze am Auenweg und die Verlagerung an das Verwaltungsgebäude können Konflikte bezüglich der Verkehrssicherheit mit Fußgängern und Fahrradfahrern vermieden werden.

• Wird durch Querparken die effektive (!) Restfahrbahnbreite (nicht die lauten Grundstücksgrenzen mögliche!) unter 3 m gedrückt, wäre dies ein klarer Verstoß gegen die StVO-Bestimmungen zu Halt- und Parkverboten an engen Stellen. • Fahrzeuge überragen die 5-m-Parkplätze: o SUVs und Vans (z. B. VW T6, Mercedes Sprinter, Ford Transit) sind oft über 5,10 – 5,40 m lang. o Mit montiertem Fahrradträger oder Anhängerkupplung können diese Fahrzeuge sogar über 6 m lang sein. o Da die Parkplätze nur 5 m tief sind, wird ein Teil der Fahrzeuge zwangsläufig in den Verkehrsraum hineinragen und die Fahrbahn verengen. • Zusätzlich fordert die StVO einen Mindestabstand von 5 m zur nächsten Kreuzung oder Einmündung. Die vorgesehene Entfernung von nur 7,6 m zur nächsten Kreuzung liegt an der unteren Grenze, insbesondere in Verbindung mit dem Gefälle von 7-10% und den geplanten Carports im oberen Parkbereich. **Konflikte mit dem Rad- und Fußgängerverkehr – Fehlende Schutzmaßnahmen** Die ERA 2010 empfiehlt für Radverkehrsführungen in Mischverkehrsstraßen folgende Mindeststandards: • Mindestens 0,75 m Sicherheitsabstand zwischen Radfahrern und parkenden Fahrzeugen, um Unfälle (insb. aufgrund des blinden Winkels) durch ausparkende Fahrzeuge zu vermeiden. • Empfohlener Sicherheitsabstand aus der Praxis laut ADFC und Verkehrsgutachten: 1,00–1,50 m • Zusätzliche Schutzmaßnahmen oder bauliche Trennung, wenn ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder schlechte Sichtverhältnisse bestehen. • In Außenbereichsstraßen ohne Gehweg sind Fußgänger ohnehin schon besonders gefährdet; sie haben keinen Schutzraum.	
Keine dieser Maßnahmen ist in der Planung berücksichtigt, was gegen anerkannte Verkehrsplanungsrichtlinien verstößt und die Sicherheit des Rad- und Fußgängerverkehrs erheblich gefährdet.	Die Stellplätze südlich des Auenweges sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Durch die Verlagerung der Parkplätze in den Geltungsbereich des Feriendorfs be-

	steht bezüglich der hier genannten verkehrstechnischen Vorgaben kein Handlungsbedarf mehr. Durch die entfallenden Parkplätze am Auenweg und die Verlagerung an das Verwaltungsgebäude können Konflikte bezüglich der Verkehrssicherheit mit Fußgängern und Fahrradfahrern vermieden werden.
Winterdienst & eingeschränkte Rettungswege • Bisher wurde der Schnee auf die Fläche geschoben, auf der nun Parkplätze entstehen sollen. Ohne alternative Räumflächen ist eine sichere Schneeräumung unklar.	Siehe vorherige Abwägung. Die Schneeräumung und -lagerung auf öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Aufgabe im Rahmen der örtlichen Winterdienstpflicht.
• Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge benötigen mindestens 3,0 m Durchfahrtsbreite – mit parkenden Autos könnte dies in Engstellen nicht mehr gewährleistet sein (Quelle: Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 1) sofern kein Ausbau des Auenwegs erfolgt.	Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Straße ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen. Durch die Verlagerung der Parkplätze in den Geltungsbereich des Feriendorfs sind keine Engstellen vorhanden. Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Feriendorfs wird sichergestellt, dass die erforderlichen Mindestanforderungen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge den Richtlinien entsprechen.
Alternative Parklösungen sind erforderlich Um eine sichere Lösung zu ermöglichen, sollten alternative Parkkonzepte geprüft werden: • Längsparken anstelle von Querparken, um den Verkehrsraum nicht durch Rückwärtsmanöver zu blockieren.	Ein überarbeitetes Plankonzept für die Parkplätze wurde erarbeitet geprüft und mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abgestimmt. Die ursprünglich entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt

• In der ERA 2010 wird explizit betont, dass Längsparkordnung gegenüber Schräg-/Senkrechtparken immer zu bevorzugen ist, wenn Radverkehr auf der Fahrbahn geführt wird. • Verlagerung der Stellplätze auf ein separates Grundstück mit eigener Zufahrt, anstatt eine ohnehin zu schmale Fahrbahn zusätzlich zu belasten. • Berücksichtigung der Rad- und Fußgängersicherheit im Rahmen einer umfassenden Verkehrsplanung. • Baurechtlich ist zu beachten, dass im Außenbereich (nach §35 BauGB) nur Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie keinen öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Verkehrssicherheit und -leichtigkeit ist ein solcher öffentlicher Belang . Wird durch einen Parkplatz im Außenbereich zusätzlicher Verkehr auf einem untergeordneten Weg erzeugt, muss geprüft werden, ob dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt.	und stattdessen innerhalb des Geltungsbereichs des Feriendorfs im Bereich des Verwaltungsgebäudes neu verortet. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Situation bei: Insbesondere wird dadurch das problematische Querparken entlang der schmalen Fahrbahn des Auenwegs vermieden.
• In vielen Kommunen wurden ähnliche Parkraum-Pläne aus Sicherheitsgründen verworfen oder angepasst • Insgesamt zeigen gute Praxisbeispiele, dass Parkraum verträglich gestaltet werden kann: z.B. durch kombiniertes Längsparken + Schutzstreifen, durch Ausweichbuchten oder durch Auslagerung auf zentrale Parkplätze mit Fußweg-Anbindung. Solche Lösungen erhalten die Sicherheit von Rad- und Fußverkehr, ohne den Autoverkehr komplett auszuschließen. Offizielle Vorschriften und Empfehlungen sprechen gegen Querparken auf schmaler Mischverkehrsstraße. Sowohl die RASt 06 als auch ERA 2010 fordern ausreichende Breiten und Sicherheitsabstände, die in Owingen mit 5,50 m nicht erfüllbar sind	Wird zur Kenntnis genommen.
Erforderlicher Straßenausbau und bauliche Herausforderungen – Massive Eingriffe durch das Vorhaben notwendig In der öffentlichen Beteiligung zur Flächennutzungsänderung wurde von der Gemeinde folgende Aussage getroffen:	Ein überarbeitetes Plankonzept für die Parkplätze wurde erarbeitet geprüft und mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abgestimmt.

„Aktuell ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte für die Umsetzung des Vorhabens ausreichend sind. Durch die Gemeinde und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ist anschließend an die Änderung des Flächennutzungsplans ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgesehen. In diesem Verfahren wird die Detailplanung der Erschließung erarbeitet und mögliche Kostenübernahmen durch den Investor vertraglich geregelt.“ Nun befinden wir uns in der Phase des Bauplanvorentwurfs, doch die notwendigen Straßenbaumaßnahmen wurden weiterhin nicht detailliert dargelegt. Die Annahme, dass die bestehenden Straßenquerschnitte „ausreichend“ seien, erweist sich als nicht haltbar. Diese Aussage war die Antwort auf unsere damalige Rückfrage, dass es unverhältnismäßig wäre, wenn die Straße nur für Investor neu angelegt werden müsste. Sie bezieht sich daher nicht nur auf die theoretische Grundstücksbreite, sondern auf den tatsächlich vorhandenen und asphaltierten Straßenraum. Die Realität ist: • Die Straße ist aktuell nur 3,0 bis 3,5 m asphaltiert, während die Grundstücksgrenzen eine theoretische Straßenbreite von 5,5 m vorsehen. • Um den geplanten Parkplatz zu realisieren, ist mindestens eine Verbreiterung auf die vollen 5,5 m erforderlich.	Die ursprünglich entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen innerhalb des Geltungsbereichs des Feriendorfs im Bereich des Verwaltungsgebäudes neu verortet. Auf dieser Grundlage sind keine weitern Maßnahmen zum Ausbau des Auenweges notwendig.
• Eine einfache Schleppkurvenanalyse zeigt zudem, dass die vorhandene Straßenbreite ebenfalls nicht ausreicht, um LKW eine sichere Zufahrt zum Versorgungsgebäude zu ermöglichen. Auch hier scheint die Planung lediglich auf den theoretischen Grundstücksgrenzen zu basieren, ohne die tatsächlichen Fahrbahnbreiten und notwendigen Rangierflächen zu berücksichtigen. • Dies bedeutet massive Eingriffe in bestehende Strukturen: o Privat genutzte Flächen (Hofflächen, Zufahrten), die überbaut wurden, müssten zurückgebaut und an das neue Straßenniveau angepasst werden. o Bestehende Stützmauern müssen teilweise abgerissen und erneuert werden. o Das angrenzende unbebaute Hanggrundstück (Flurstück 598, zwischen Auenweg 1 und	Die Erschließung wurde so geplant, dass die Zufahrt auf das Gelände des Feriendorfs auch mit LKW und großen Fahrzeugen möglich ist Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen sind nicht erforderlich.

2) müsste mit einer Stützmauer gesichert werden, da durch die Straßenverbreiterung ein Höhenunterschied entsteht. Diese Stützmauer wäre an der höchsten Stelle 1,5 bis 2,0 m hoch, was eine erhöhte Unfallgefahr für den Straßenverkehr mit sich bringt. o Zusätzliche Problematik: Genau auf diesem Hanggrundstück soll auch der Fußweg der Feriengäste enden, wodurch eine ungünstige Verkehrsführung zwischen Fußgängern und Fahrbahn entstehen kann. o Die gesamte Straßenentwässerung muss neu geplant werden, insbesondere wegen des Längs- (7% - 10%) und Quergefälles.	
Problematisches Querprofil der Straße – Höhenangleichung erforderlich Neben der Straßenverbreiterung ergeben sich gravierende Folgeprobleme für das Querprofil der Straße und den geplanten Parkplatz: **1. Das bestehende Quergefälle der Straße** o Aktuell hat die Straße ein Quergefälle, das auf einer Breite von 3 m noch ausgleichbar ist, bei einem Ausbau auf 5,5 m jedoch deutlich zu groß wäre. o Ein solches Querprofil wäre nicht nur für den Fahrverkehr problematisch, sondern auch für die Entwässerung, da Wasser verstärkt zu einer Seite abgeleitet würde. o Folge: Die gesamte Straße müsste angehoben und begradigt werden, um ein funktionierendes Querprofil herzustellen. **2. Höhendifferenzen zum geplanten Parkplatz** o Durch die Anhebung der Straße müsste auch der Parkplatz angehoben werden, um die Höhenverhältnisse auszugleichen. o Zusätzlich zum bereits bestehenden Quergefälle des Geländes würde dies zu einer noch stärkeren Höhendifferenz zwischen Parkplatz und Umgebung führen. o Dies könnte weitere Böschungen oder zusätzliche Stützmauern erforderlich machen, um die Höhenunterschiede auszugleichen. o Gleichzeitig müsste eine neue Entwässerungslösung für die gesamte Fläche gefunden werden, da sich durch die Anhebung Wasserabflüsse verändern.	Die ursprünglich entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen innerhalb des Geltungsbereichs des Feriendorfs im Bereich des Verwaltungsgebäudes neu verortet. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Situation bei: Eingriffe in den bestehenden Auenweg wie hier beschrieben sind auf dieser Grundlage nicht erforderlich.

Diese baulichen Herausforderungen wurden bislang nicht konkret in den Bauplanvorentwurf eingearbeitet, sind aber direkte Konsequenzen des Vorhabens. Ohne eine umfassende technische Analyse zu diesen Maßnahmen ist die aktuelle Planung nicht tragfähig.	
Wer trägt die Kosten für diese Maßnahmen? Es kann nicht sein, dass die Gemeinde oder gar die Anwohner die enormen Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen trägt. Dazu gehören: • Der vollständige Straßenausbau auf 5,5 m. • Die Rückbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken. • Der Bau von Stützmauern zum Hanggrundstück. • Die Neukonzeption der Straßenentwässerung. • Die Höhenanpassung des Parkplatzes aufgrund der notwendigen Straßenanhebung. Diese Maßnahmen sind direkte Konsequenzen des geplanten Parkplatzes und damit Sache des Vorhabenträgers. Hierzu fehlen jedoch bislang klare Vereinbarungen.	Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt nach § 12 BauGB, der Vorhabenträger sämtliche Kosten die bei der Planung, Erschließung und Umsetzung des Vorhabens entstehen. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen sind gemäß der aktuellen Planung nicht erforderlich.
Offene Fragen, die im Verfahren dringend geklärt werden müssen: • Wer trägt die Kosten für den vollständigen Straßenausbau, die Stützmauern und die Höhenanpassung? • Wie soll der Parkplatz an die geänderten Höhenverhältnisse angepasst werden? • Welche Maßnahmen sind geplant, um das Abrutschen des Hanges und die Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu verhindern? • Wie wird sichergestellt, dass der Fußweg der Feriengäste nicht direkt in den kritischen Straßenbereich mündet? • Warum wird nicht geprüft, ob Längsparkplätze eine kostengünstigere und sicherere Alternative sind? Die bisherige Planung ignoriert diese wesentlichen Punkte und kann daher nicht als ausreichend fundiert angesehen werden.	Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt nach § 12 BauGB, der Vorhabenträger sämtliche Kosten die bei der Planung, Erschließung und Umsetzung des Vorhabens entstehen. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen sind gemäß der aktuellen Planung nicht erforderlich.

Alternative Lösung: Längsparkplätze statt Querparken Die beschriebenen Probleme ließen sich durch eine einfache Alternative entschärfen: Längsparkplätze anstelle von Querparkplätzen. • Die Planung sieht bereits 5,0 m Stellplatzlänge + 0,5 m Grünstreifen pro Parkplatz vor. • Durch Längsparkplätze ließe sich ein erheblicher Teil der benötigten Rangierfläche auf privatem Grund nutzen. • Die Straße könnte damit auf der bestehenden Asphaltbreite von 3,0–3,5 m belassen werden, sodass eine kostspielige Verbreiterung entfällt. • Radfahrer und Fußgänger hätten durch die reduzierte Verkehrsbelastung mehr Sicherheit, und es entstünde zusätzlich eine natürliche bauliche Trennung zwischen der Fahrbahn und den parkenden Autos, da die Stellplätze auf einer separaten, nicht asphaltierten Fläche liegen würden. Dies verringert das Risiko von Kollisionen mit ausparkenden Fahrzeugen. Zusätzlich könnte der Investor stattdessen 20 Stellplätze an einer geeigneten anderen Stelle schaffen, die auch nachts nutzbar sind – was laut Lärmschutzgutachten ohnehin erforderlich ist. Damit entfiele auch die Notwendigkeit, das Gemeindegrundstück zu verkaufen, da es für die Parkplatzplanung nicht mehr benötigt wird. Diese Lösung wäre nicht nur wirtschaftlicher und sicherer, sondern auch die fairste für alle Beteiligten: Die Stellplätze würden auf mehrere Flächen verteilt, anstatt die volle Belastung auf einzelne Anwohner zu konzentrieren. So entstünde eine gerechtere Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, ohne dass eine einzige Straße oder Anwohnergruppe unverhältnismäßig benachteiligt wird. Diese Anpassung würde nicht nur die Verkehrssicherheit erhöhen und bauliche Eingriffe reduzieren, sondern auch eine gerechtere und nachhaltigere Lösung für alle Beteiligten ermöglichen.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet.
Unzumutbare Belastung der Anwohner durch die Querparkplätze Die geplanten Querparkplätze verursachen für uns Anwohner erhebliche Einschränkungen der Wohnqualität, die weit über eine normale Verkehrsbelastung hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind nach § 15 BauNVO nicht zulässig, wenn sie die Nachbarschaft unzumutbar beeinträchtigen.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen sind nicht erforderlich.

Zusätzlich ist die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 BauGB verpflichtet, im Bebauungsplanverfahren auch private Belange zu berücksichtigen. Die derzeitige Planung konzentriert die Belastung durch Verkehr, Abgase und Lärm jedoch nahezu vollständig auf einen kleinen Bereich direkt vor unserem Wohnhaus.	Die Planung wurde nochmals überarbeitet und die Belange der Anwohner berücksichtigt.
Auch nach § 34 BauGB, der eine ortsübliche Wohnqualität sicherstellen soll, ist ein Parkplatz in dieser Form kritisch zu bewerten, da es in der Umgebung keinen vergleichbaren Parkplatz gibt, der so nah an bestehenden Wohnhäusern liegt. Der einzige existierende Parkplatz in unmittelbarer Nähe ist der derzeitige „Schotterparkplatz,“ der aktuell für die Pizzeria im Auenweg 2 genutzt wird. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist dieser jedoch nicht genehmigt, sodass er keine Grundlage für eine „ortsübliche Nutzung“ darstellt.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet.. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich.
Extreme Nähe der Wohnräume zur Straße – Fahrzeuge direkt vor den Fenstern Unser Wohnhaus ist grenznah bebaut, sodass alle Wohnräume zur Straße hin ausgerichtet sind. Falls die Straße auf 5,5 m ausgebaut wird, befinden sich die Wohnräume im Erdgeschoss nur noch 1 bis 1,5 m von der Fahrbahn entfernt. Dies bedeutet, dass Fahrzeuge direkt an unseren Fenstern vorbeifahren und insbesondere rangieren – eine untragbare Situation für die Wohnqualität und Sicherheit.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich.
Die enge Straßenbreite von maximal 5,50 m verhindert zudem jegliche wirksame Schall- oder Sichtschutzmaßnahmen, sodass die Belastung durch Lärm, Blendwirkung und Abgase ungefiltert in unsere Wohnräume dringt.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich. Gemäß des Lärmschutzgutachtens sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Blendlicht durch rangierende Fahrzeuge Durch die Querparkplätze müssen Fahrzeuge entweder rückwärts einparken oder rückwärts ausparken, wodurch Scheinwerfer regelmäßig direkt in die Wohnräume strahlen. Besonders nachts oder in den frühen Morgenstunden führt dies zu starker Blendwirkung, die Schlafräume und Wohnbereiche betrifft. Die Situation wird durch das Gefälle der Straße weiter verschärft. Scheinwerfer von ausparkenden Fahrzeugen können durch die Hanglage direkt auf Fensterhöhe der Wohnräume strahlen, was eine deutliche Beeinträchtigung der Wohnqualität darstellt.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich. Auf dieser Grundlage bestehen die hier genannten Belastungen nicht mehr.
Der Parkplatz erzeugt nicht nur ruhenden Verkehr, sondern auch ständigen Rangier- und Abfahrtsverkehr. Besonders problematisch ist die hohe Abgasbelastung durch Kaltstarts, die unmittelbar vor den Wohnräumen stattfinden. Beim Abfahren nach längeren Standzeiten laufen Motoren mit erhöhter Drehzahl, was zu einem deutlich höheren Ausstoß von Feinstaub und Schadstoffen führt als bei einem Fahrzeug im warmen Betriebszustand. Da viele Fahrzeuge in einem engen Raum gleichzeitig rangieren, konzentrieren sich die Emissionen auf einen kleinen Bereich. Durch die enge Bebauung können sich diese Abgase nicht einfach verflüchtigen, sondern werden ungehindert in die Wohnräume geleitet. Fenster und Lüftungsmöglichkeiten sind dadurch stark eingeschränkt.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich. Auf dieser Grundlage bestehen die hier genannten Belastungen nicht mehr.

Ständige Bewegung und Unruhe durch Parkplatzsuche und Rangierverkehr Querparkplätze erfordern mehr Rangierbewegungen als Längsparkplätze. Autofahrer müssen häufig mehrmals vor- und zurücksetzen, um eine Parklücke zu finden oder aus ihr herauszufahren. Diese ständigen Fahrzeugbewegungen direkt an unseren Fenstern bedeuten eine massive Einschränkung der Wohnqualität. Auch das Zuschlagen von Autotüren, Gespräche zwischen Fahrzeuginsassen und das Piepen von Rückfahrwarnern tragen zur erheblichen Unruhe bei. Dies betrifft insbesondere die frühen Morgen- und späten Abendstunden, da Feriengäste in unregelmäßigen Zeiträumen an- und abreisen. Zusätzlich führt der Parkplatz zu einer deutlichen Zunahme von Fußgängerverkehr direkt vor dem Wohnhaus. Anders als auf einer normalen Straße, wo sich Fußgänger meist nur auf dem Gehweg oder an Übergängen aufhalten, bewegen sich Parkplatznutzer über längere Zeiträume zwischen den Fahrzeugen, holen Gepäck oder unterhalten sich in der Nähe des Wohnhauses. Dies beeinträchtigt die Privatsphäre erheblich.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich. Auf dieser Grundlage bestehen die hier genannten Belastungen nicht mehr.
Unvollständige Erfassung der tatsächlichen Lärmbelastung Das vorliegende Lärmschutzgutachten berücksichtigt lediglich standardisierte Parkvorgänge auf dem Parkplatz selbst und in mehreren Metern Entfernung. Nicht berücksichtigt wurden jedoch die zusätzlichen Geräusche durch den Rangierverkehr, die verstärkte Abgasbelastung durch Kaltstarts sowie die Fahrgeräusche auf der Straße, die direkt an den Wohnhäusern entstehen. Auch der zusätzliche Lärm durch ankommende und abfahrende Gäste oder nächtliche Aktivitäten auf dem Parkplatz wurde nicht erfasst, obwohl diese Faktoren für die tatsächliche Lärmbelastung eine entscheidende Rolle spielen.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Ein Ausbau des Auenweges und Eingriffe in die hier genannten Strukturen ist nicht erforderlich. Auf dieser Grundlage bestehen die hier genannten Belastungen nicht mehr.

Unzumutbare Konzentration der Verkehrsbelastung auf unsere Straße Die Stellplätze sind nahezu vollständig auf einem kurzen Abschnitt konzentriert, während andere Teile der Umgebung kaum betroffen sind. Da es keinen alternativen Zufahrtsweg gibt, verläuft der gesamte An- und Abfahrtsverkehr der Feriengäste über unsere Straße. Besonders problematisch ist, dass sich die eigentliche Belastung nicht durch den ruhenden Verkehr, sondern durch die ständigen Fahrbewegungen ergibt. Selbst wenn ein rechnerischer Mindestabstand zwischen Parkplatz und Haus bestehen sollte, ist dieser irrelevant, wenn das Ein- und Ausparken direkt vor den Wohnhäusern erfolgt. Dies kann einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO darstellen, da ein Stellplatz nicht so angeordnet sein darf, dass er zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führt. Die Lösung mit Längsparkplätzen würde auch hier viele dieser Probleme entschärfen, da sie weniger Rangierbewegungen erfordert, eine bessere Verkehrsführung ermöglicht und die Belastung auf mehrere Flächen verteilen würde.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Durch diese Planung entfällt die genannten Belastungen.

Alternativer Parkplatzstandort Es gibt mehrere Gründe, die für eine alternative Lage mindestens eines Teils der Stellplätze sprechen: • Derzeit gibt es keine Parkplätze mit genehmigter nächtlicher Nutzung, sodass ohnehin eine alternative Lösung gefunden werden muss. • Der Auenweg ist verkehrssicherheitstechnisch und aus Gründen der Verkehrsführung nicht für Querparkplätze geeignet. • Die geplanten Parkplätze konzentrieren sich unverhältnismäßig stark auf einen kleinen Teil der Anwohner, während andere Bereiche kaum belastet werden. Ein möglicher Alternativstandort wäre das Flurstück 598, das sich unterhalb des Investors befindet (in Höhe Kreuzstraße 26 und 28). **Vorteile des Standorts auf Flurstück 598** **1. Ausreichender Abstand zur Wohnbebauung** o Dieser Standort wäre der einzige mögliche Standort, bei dem ein Parkplatz mit ausreichend Abstand zur schützenswerten Wohnbebauung realisiert werden könnte. o Je nach Anordnung der Stellplätze wäre ein Abstand von mindestens 30 bis 50 Metern zur nächsten Wohnbebauung möglich. o Ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen würden sich Geräusche in dieser Entfernung um durchschnittlich 25 dB(A) verringern – ein Wert, der durch bauliche Maßnahmen weiter gesenkt werden könnte. **2. Möglichkeit für Lärm- und Sichtschutz** **o** An diesem Standort könnte problemlos eine Lärmschutzwand, eine dichte Heckenbepflanzung oder eine andere Sichtschutzmaßnahme errichtet werden. o An anderen Standorten ist das nicht möglich, insbesondere am Auenweg, da dort die Bebauung zu nah an den geplanten Stellplätzen liegt. **3. Möglichkeiten der Erschließung**	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet. Das hier genannte Flurstück 598 stellt keine Alternative für einen Parkplatz dar, da die Bereiche um die Ferienhäuser autofrei gestaltet werden sollen und kein Durchgangsverkehr im Feriendorf entstehen soll. Eine Erschließung und Zufahrt von Norden auf das Flurstück 598 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht möglich.

Der Parkplatz auf Flurstück 598 könnte auf zwei verschiedene Arten erschlossen werden: o Über die bereits bestehende Straße im Feriendorf ▪ Das Feriengebiet verfügt bereits über eine interne Erschließungsstraße bis zum Wendehammer. ▪ Es wäre möglich, diese Straße zu nutzen und dort einen Parkplatz anzuschließen. ▪ Falls erforderlich, könnte die Straße mit einer Lärmschutzwand oder Hecke baulich vom Feriendorf getrennt werden. o Alternative: Direkte Anbindung über die Kreuzstraße ▪ Der Investor besitzt neben den landwirtschaftlichen Flächen auch zwei Grundstücke an der Kreuzstraße, darunter das Flurstück 598/12. ▪ Dort könnte eine separate Zufahrt geschaffen werden, indem eine bestehende Garage abgerissen wird. ▪ Diese Lösung würde eine klare Trennung der Erschließung zwischen Feriendorf und Parkplatzermöglichen.	

Reaktion der Gemeinde bei der Flächennutzungsänderung Bereits im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Flächennutzungsänderung wurde dieser alternative Standort thematisiert. Die offizielle Antwort der Gemeinde lautete: *„Aufgrund der Bestandsbebauung entlang der Kreuzstraße, der steilen Topographie, die eine Erschließung nicht ermöglicht, und um hier Konflikte zu vermeiden, ist verkehrstechnisch der Auenweg die bessere Lösung.“* Diese Aussage ist jedoch nicht nachvollziehbar, da: • Parallel zur potenziellen Erschließung bereits ein Privatweg eines anderen Anliegers existiert – dies zeigt, dass eine befahrbare Straße dort grundsätzlich realisierbar ist. • Das Gelände keine unzumutbare Steigung aufweist: Die Topographie zeigt ein Gefälle von lediglich 10 %, das sich in Richtung der Kreuzstraße sogar einebnet. Eine solche Steigung stellt erfahrungsgemäß kein Problem für eine Zufahrt dar und auch der Auenweg hat ein Gefälle von 7-10 %.	Die entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze wurden entfernt und stattdessen im Bereich des Verwaltungsgebäudes verortet.

Interessenslage des Investors Darüber hinaus gibt es Hinweise darauf, dass der Investor selbst weiß, dass eine Erschließung über die Kreuzstraße möglich wäre, sich jedoch bewusst dagegen entschieden hat. • Über Dritte wurde uns mitgeteilt, dass der Investor bereits selbst äußerte, dass er dort nicht bauen möchte, weil er dann eine Mauer errichten müsste. • Es kann jedoch nicht sein, dass für eine exklusive Ferienanlage mit hochwertigen Häusern Mittel in großem Umfang bereitstehen, während gleichzeitig eine angemessene Erschließung aus Kostengründen abgelehnt wird. **Verkehrsverteilung und Fairness** Eine alternative Erschließung über die Kreuzstraße hätte zudem den Vorteil, dass sich die Verkehrsbelastung gleichmäßiger verteilen würde. • In der aktuellen Planung konzentriert sich der gesamte Verkehr des Feriendorfs, der Pizzeria und des gewerblichen Betriebs auf den Auenweg. • Eine zweite Zufahrt über die Kreuzstraße würde bedeuten, dass sich die Verkehrsströme aufteilen und nicht ein einzelner Straßenzug die volle Belastung tragen muss. • Dies wäre auch im Sinne der Gemeinde, da eine gleichmäßigere Verteilung des Verkehrs langfristig zu weniger Konflikten und einer besseren Akzeptanz des Projekts führen würde. • Am sinnvollsten wäre es allerdings nach wie vor den gesamten Parkplatz zu separieren.	Eine Erschließung über die Kreuzstraße stellt weiterhin Aufgrund der Topografie keine Alternative dar. Im Rahmen des aktuellen Vorhaben und Erschließungsplanes wurden die ursprünglich entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze entfernt und stattdessen innerhalb des Geltungsbereichs des Feriendorfs neu verortet.

Pflicht zur Alternativprüfung Die Gemeinde hat eine Pflicht, Alternativstandorte für den Parkplatz zu prüfen. Eine bloße Aussage, dass die Erschließung nicht möglich sei, ist nicht ausreichend, wenn es keine belastbaren Nachweise dazu gibt. Welche konkreten Prüfungen wurden durchgeführt? Wurde eine technische Analyse der Machbarkeit vorgenommen? Gibt es Gutachten oder verkehrsplanerische Untersuchungen, die eine Alternative tatsächlich ausschließen? Bisher wurde keine belastbare Begründung geliefert, warum dieser alternative Standort nicht realisierbar sein sollte. Ohne eine fundierte Prüfung ist es nicht nachvollziehbar, warum eine bessere, sicherere und gerechtere Lösung nicht ernsthaft in Betracht gezogen wird. Am sinnvollsten wäre nach wie vor eine vollständige Separierung des Parkplatzes. Es ist nachvollziehbar, dass aus wirtschaftlichen Gründen Bauphasen aufgeteilt werden. Doch nur, weil möglicherweise irgendwann eine Erweiterung geplant ist – wie es im Südkurier heißt: „Doch der liegt den Oßwalds zufolge noch in weiter Ferne.“ – kann nicht alles blockiert und sinnvolle Alternativen ausgeschlagen werden, nur um sich für die Zukunft Optionen offenzuhalten, zulasten der Allgemeinheit. Wenn das Projekt mit 15 Häusern wirtschaftlich tragfähig ist, muss das unter den gegebenen Bedingungen genügen. Es darf nicht sein, dass alle Grenzen ausgereizt werden, nur um das Projekt um jeden Preis zu ermöglichen. Es muss ausdrücklich eine realistische Möglichkeit geben, dass das Feriendorf nicht genehmigt wird, wenn keine ausreichenden Parkplätze nachgewiesen werden können.	Eine Erschließung über die Kreuzstraße stellt weiterhin Aufgrund der Topografie keine Alternative dar. Im Rahmen des aktuellen Vorhaben und Erschließungsplanes wurden die ursprünglich entlang des Auenwegs vorgesehenen Parkplätze entfernt und stattdessen innerhalb des Geltungsbereichs des Feriendorfs neu verortet.
Fehlende LKW-Wendeflächen auf privatem Grund Für das Bebauungsplanverfahren wurde gefordert, dass Wendeflächen für LKW auf nicht-öffentlichen Flächen nachgewiesen werden müssen. Die Gemeinde antwortete dazu im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zur Flächennutzungsänderung: *„Die Wendeflächen für LKW müssen auf den nicht öffentlich befahrbaren Flächen nachgewiesen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird bezüglich der Erschließung geprüft, ob die entsprechend notwendigen Straßenbreiten und Wendeflächen für LKW vorhanden sind.“*	Im Bebauungsplan wurden Wendeflächen für LKW angrenzend an das Verwaltungsgebäude berücksichtigt.
Tatsächlich sieht der Plan nun einen Wendehammer beim Müllbereich vor, dennoch wird im Lärmschutzgutachten die Rangierfläche für Lieferfahrzeuge, insbesondere für den Wäsche-LKW, auf der öffentlichen Straße (Auenweg) eingezeichnet. Dies führt zu erheblichen Sicherheitsrisiken:	Im Lärmschutzgutachten wurde der Vollständigkeit halber auch der Fall eines Rangierens im Bereich der Zufahrten zum Feri-

• Der LKW muss entweder rückwärts in das Versorgungsgebäude einfahren – ein Bereich mit hohem Fußgängerverkehr, 11 regulären Stellplätzen, 5 Mitarbeiterstellplätzen und der Rezeption. • Alternativ müsste der LKW rückwärts auf die Straße fahren, was insbesondere für Radfahrer eine erhebliche Gefährdung darstellt. • Selbst das Rückwärtsfahren in das private Grundstück beginnt bereits auf der Straße. Eine korrekte Umsetzung der Vorgaben würde bedeuten, dass alle LKW-Rangierflächen vollständig auf dem Privatgrundstück geplant werden, um gefährliche Rückwärtsmanöver auf der öffentlichen Straße zu vermeiden.	endorf und der Pizzeria betrachtet. Grundsätzlich ist die Zufahrt so konzipiert, das ein Rangieren bei der Einfahrt nicht notwendig ist und ein Rangieren auf den Flächen des Feriendorfes möglich ist.
Unvollständige und fehlerhafte Lärmbewertung Das Lärmschutzgutachten basiert auf stark vereinfachten und idealisierten Annahmen, die die tatsächliche Lärmbelastung deutlich unterschätzen. Zentrale Lärmquellen wurden entweder gar nicht berücksichtigt oder mit unrealistisch niedrigen Werten angesetzt. Das führt zu einer künstlichen Verharmlosung der tatsächlichen Auswirkungen auf die Umgebung. Uns ist bewusst, dass die Gemeinde keine Sachverständigen für Lärmschutzgutachten sind. Dennoch hätte zumindest eine Plausibilitätsprüfung erfolgen müssen. Dass ein derart reduziertes Gutachten, das nicht einmal die realistische Nutzung der Ferienhäuser – etwa Gespräche auf den Terrassen – einbezieht oder Lärmgrenzwerte für bestimmte Anwohner gezielt aussetzt, ohne kritische Hinterfragung durch den Gemeinderat angenommen wurde, ist nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde kann sich nicht darauf verlassen, dass eine Prüfung durch andere zuständige Behörden oder Fachstellen später noch erfolgt – die Planung muss bereits im aktuellen Verfahren stimmig sein. Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde verpflichtet, bereits im Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, dass sämtliche Schutzansprüche der Anwohner gewahrt bleiben und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Eine unzureichende Berücksichtigung von Lärmschutzaspekten kann später nicht einfach korrigiert werden, sondern hätte bereits jetzt in der Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Die Gemeinde hat den Vorhabenträger zur Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verpflichtet und ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt. Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde auch im Zuge der frühzeitigen Beteiligung den Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und es wurden bezüglich des Lärmschutzes keine Bedenken durch die zuständigen Behörden angebracht. Auf dieser Grundlage ist die Gemeinde ihren Pflichten als Träger der Planungshoheit und gegenüber den betroffenen Anwohner nachgekommen und es kann eine Abwägung der Belange des Lärmschutzes erfolgen.

Unvollständige Erfassung der Lärmquellen Zahlreiche relevante Lärmquellen fehlen vollständig in der Berechnung. Das Feriendorf besteht aus hochwertig ausgestatteten Luxushäusern, die primär auf Komfort, private Freizeitgestaltung und längere Aufenthalte ausgerichtet sind. Es ist völlig unrealistisch, dass sich die Feriengäste ausschließlich auf den Spielplatz, den Sportplatz oder die Grillplätze beschränken. **Fußgängerverkehr innerhalb des Feriendorfs** o Studien zeigen, dass Fußgängerverkehr in Ferienanlagen eine relevante Lärmquelle sein kann – diese wird hier aber völlig ignoriert o Gespräche, Rollkoffer, spontane Begegnungen auf den Wegen oder Lärm durch Kinder außerhalb des Spielplatzes wurden nicht als relevante Lärmquellen berücksichtigt. o Der Hauptzugangsweg zum Parkplatz (über den Hang) fehlt vollständig in der Berechnung – dort bewegt sich aber zwangsläufig ein erheblicher Teil der Gäste. **• Lärm auf den privaten Terrassen der Ferienhäuser** o Es ist völlig unrealistisch, dass Feriengäste sich nur im Inneren der Häuser oder auf den gemeinschaftlichen Flächen wie Spielplätzen aufhalten. o Die Gäste werden zwangsläufig viel Zeit direkt an Ihren Häusern verbringen. Terrassennutzung, Gespräche, Musik, spontane Feiern und gesellige Abende im Freien sind für Ferienanlagen typisch, wurden aber ausgeklammert. o Auch abendliche Aktivitäten auf den Terrassen sind realistisch – es ist nicht anzunehmen, dass nach 22:00 Uhr vollständige Ruhe einkehrt. o Da sich Schallpegel logarithmisch addieren, dominieren besonders laute Lärmquellen deutlich stärker als bei einer linearen Addition. Deshalb ist es entscheidend, insbesondere die Lärmpegel der an die Wohnbebauung angrenzenden Feriengäste zu bestimmen, da diese voraussichtlich deutlich höher sind als die übrigen Lärmquellen und somit die dominante Schallquelle an der schützenswerten Bebauung darstellen. o Zur Verdeutlichung wurden Berechnungen für verschiedene Gesprächslautstärken durchgeführt: o Erforderlicher Abstand zwischen Wohnhaus und nächstgelegenen Ferienhausterrasse, damit der nächtliche Grenzwert von 40 dB(A) am Immissionsort eingehalten wird.	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten.

Beispielhaft für die Kreuzstraße 40:
Spalte 2: Vollbesetzte Terrasse im nächstgelegenen Haus, alle anderen Häuser leer
Spalte 3: Vollbesetzte Terrasse im nächstgelegenen Haus, zweitnächste Terrasse mit 6 von 8 Personen belegt. (falls vollbelegt: +1,7 m)

Gesprächslautstärke pro Person	Abstand bei einer Terrasse mit 8 Personen	Abstand bei zwei Terrassen (8+6 Personen)
55 dB(A) (sehr ruhiges Gespräch)	8,7 m	12,1 m
60 dB(A) (gedämpft, ruhige Umgebung)	15,4 m	20,6 m
65 dB(A) (normale Lautstärke)	27,6 m	35,8 m
70 dB(A) (lautere Unterhaltung)	50,1 m	52,4 m

o Es ist klar ersichtlich, dass die nächtlichen Grenzwerte (lauteste Stunde in der Nacht) bei den aktuellen Abständen nicht eingehalten werden können. Zudem wurden hier nur die zwei nächstgelegenen Häuser betrachtet. Eine realistische Betrachtung müsste alle Häuser mit voller Belegung einbeziehen, in der viele Menschen abends draußen sitzen, Kinder herumrennen und zusätzliche Geräusche wie Gläserklirren, Stühlerücken und Lachen oder Spieleabende zu den Gesprächsgeräuschen hinzukommen.
o Auch tagsüber zeigt sich eine ähnliche Problematik. Bereits jetzt beträgt der Lärmpegel in der Kreuzstraße 40 tagsüber 47 dB(A). Betrachtet man ein nächstgelegenes 8-Personen-Haus (5 Erwachsene + 3 Kinder), das von 09:00 – 21:00 Uhr aktiv genutzt wird (inklusive Ruhezeiten), steigt der Pegel am Messpunkt auf über 55 dB(A) – ohne dass hierbei zusätzliches Schreien, Rennen in der Nähe der Hecke (geringerer Abstand) oder andere laute Aktivitäten berücksichtigt wurden.
o Für den Auenweg 1 ergibt sich dasselbe Problem. Hier entstehen Häuser für bis zu 4 Personen. Schaut man sich die lauteste Stunde in der Nacht (hier 22-23 Uhr) mit 4 Personen auf der Terrasse ergibt sich nur bei sehr leisen Gesprächen in großem Abstand ein eingehaltener Grenzwert (Abstände zwischen Rändern und Zentren der Terrassen).

Gesprächslautstärke pro Person	Pegel am Messpunkt (8.35m)	Pegel am Messpunkt (12.75m)	Pegel am Messpunkt (14,2m)	Pegel am Messpunkt (18.65m)
55 dB(A)	41.5 dB(A)	38.0 dB(A)	36.9 dB(A)	35.1 dB(A)
60 dB(A)	46.5 dB(A)	43.0 dB(A)	41.9 dB(A)	40.1 dB(A)
65 dB(A)	51.5 dB(A)	48.0 dB(A)	46.9 dB(A)	45.1 dB(A)
70 dB(A)	56.5 dB(A)	53.0 dB(A)	51.9 dB(A)	50.1 dB(A)

• Freizeitaktivitäten außerhalb der ausgewiesenen Flächen o Besonders Gruppenreisende verbringen viel Zeit im Außenbereich – außerhalb der ausgewiesenen Spiel- und Sportflächen, was eine relevante, aber unberücksichtigte Lärmquelle darstellt.	Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten.
• Lärmspitzen durch das Verlassen der Pizzeria o Gäste laufen nach dem Essen zu ihren Fahrzeugen oder ins Dorf zurück. o Gespräche, Lachen und andere typische Geräuschquellen entstehen, ohne dass dieser Aspekt im Gutachten überhaupt berücksichtigt wurde. Er trägt aber deutlich zur Gesamtbelastung bei. o Verschärfend kommt hinzu, dass durch die neu geplante quer verlaufende Hecke im Feriendorf der bisherige Fußweg über die Wiese entfällt, wodurch nun alle Gäste der Pizzeria durch den Auenweg laufen müssen, was die Lärmbelastung dort weiter erhöht.	7 Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Dabei wurde auch die Pizzeria mit der Terrasse im Außenbereich betrachtet. Die fußläufige Verbindung über die Wiese und eine mögliche Verlagerung des Fußweges in den Auenweg stellt keine relevante Lärmquelle dar.
• Whirlpools und Saunen nicht einbezogen o Im Lageplan sind keine Whirlpool-Standorte eingezeichnet, und das Lärmgutachten berücksichtigt diese Nutzung überhaupt nicht. o Verschärfend kommt hinzu, dass Whirlpools zwangsläufig nahe an den Ferienhäusern platziert werden müssen – und damit ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur schützenswerten Bestandsbebauung. o Whirlpools verursachen Pumpen- und Sprudelgeräusche sowie Gespräche von Gästen, insbesondere in den Abendstunden. Auch die Saunanutzung führt dazu, dass sich Gäste häufig im Außenbereich aufhalten, besonders während der Abkühlphasen. o Problematisch ist vor allem die erhöhte Gesprächslautstärke aufgrund der Whirlpools. Bei nur 4 Personen ergeben sich folgende Werte, die Pools müssten weit von der Grenze und damit weit von den Ferienhäusern entfernt stehen:	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar inklusive der Whirlpools und der Saunen. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten.

Gesprächslautstärke pro Person / Gesamtpegel mit Whirlpool (60 dB(A)) / Erforderlicher Abstand für 40 dB(A) (m) 60 dB(A) / 76.5 dB(A) / 13.9 m 65 dB(A) / 81.2 dB(A) / 24.2 m 70 dB(A) / 86.1 dB(A) / 43.2 m 75 dB(A) / 91.1 dB(A) / 77 m	
Falsche oder unrealistische Annahmen in der Berechnung Neben fehlenden Lärmquellen wurden auch die berücksichtigten Lärmquellen stark idealisiert, sodass die berechneten Werte nicht die Realität widerspiegeln. **• Unrealistische Nutzung der Parkplätze** o Es wurde nur von direkten Fahrbewegungen auf dem Parkplatz ausgegangen, während Rangierbewegungen und Suchverkehr nicht berücksichtigt wurden. o Querparkplätze auf schmalen Fahrbahnen erfordern zusätzliche Rangierzeiten und Wendemanöver, die in der Berechnung fehlen. o Dies bedeutet, dass man nicht mit einem standardisierten Ausgangsschallpegel von 63dB(A) rechnen kann, da u.A. erhöhte Rangierbewegungen ebenfalls nicht in Gleichung eingehen.	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten
• Falsch angesetzte Gästezahlen der Pizzeria o Die Pizzeria wurde mit nur 40 anwesenden Gästen berechnet, obwohl sie 120 Außensitzplätze (und 70 Innenplätze) hat. o In der Hochsaison oder an Wochenenden liegt die tatsächliche Gästezahl selbst im Durchschnitt deutlich höher, was die Schallpegelleistung pro Tag erhöhen würde. o Spitzenbelastung und realistische Lärmquellen (nicht nur Gespräche) zeigen rechnerisch, dass es reale Spitzen über 90 dB(A) geben kann. o Dass die Pegelrechnung ausschließlich auf Gesprächen von Personen mit Einzellautstärken von 70 dB(A) basiert ist ebenfalls zu idealisiert und führt zu einer Verharmlosung der realen Gegebenheiten. o Eine korrekte Berechnung der tatsächlichen Besucherzahlen würde die Lärmbelastung signifikant erhöhen und könnte insbesondere an den Wohnhäusern im Auenweg, dazu führen, dass zulässige Lärmwerte überschritten werden.	Der Außenbereich der Pizzeria wurde im Lärmschutzgutachten entsprechend den Angaben des Betreibers und gemäß den Vorgaben an ein Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

o Dies ist insbesondere deshalb relevant, da sich ja bereits mehrere andere sehr laute Lärmquellen in der Nähe der Pizzeria befinden.	
• Fehlende Berücksichtigung des vollständigen Außenbereichs der Pizzeria o Das Gutachten betrachtet nur die „nördliche Terrasse“ der Pizzeria als Außensitzbereich. o Faktisch wird auch der östliche Bereich zwischen Pizzeria und Bach bewirtet – bis in die Nähe des Auenwegs 2. o Dieser Bereich wurde nicht als Schallquelle einbezogen, obwohl er näher an den Wohnhäusern liegt. o Eine realistische Berechnung könnte die Lärmwerte dort deutlich erhöhen und zulässige Grenzwerte aufgrund der nun zusätzlichen Belastung der Ferienanlage überschreiten(Stichwort: Gesamtbelastung).	Der Außenbereich der Pizzeria wurde im Lärmschutzgutachten entsprechend den Angaben des Betreibers und gemäß den Vorgaben an ein Lärmschutzgutachten berücksichtigt.
• Keine realistische Betrachtung von Lärmspitzen o Ferienanlagen unterliegen natürlichen Schwankungen in der Nutzung – insbesondere an Wochenenden und Wechseltagen. o Das Gutachten geht von einer Durchschnittsbetrachtung aus, doch die Lärmschutzwerte müssen an jedem einzelnen Tag eingehalten werden. o Samstage als stärkster Wechseltag wurden nicht separat analysiert, obwohl sich dort Abreise-, Anreise- und Pizzeria-Hauptbetrieb überlagern.	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten
• Verkehrslärm außerhalb des Parkplatzes wurde ignoriert o Das Gutachten geht grundsätzlich nach den Maßgaben der TA Lärm vor. Für uns Anwohner ist jedoch nicht nur die isolierte Einzelfallbetrachtung relevant, sondern die tatsächliche Gesamtbelastung. o Der Verkehrslärm durch Gäste An- und -Abreise, Tagesbesucher und Zulieferungen ist nur teilweise berücksichtigt. o Das bedeutet, dass die tatsächliche Belastung vor Ort deutlich höher sein wird, als die Lärmschutzberechnungen suggerieren.	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten

Fehlende Berücksichtigung von Verkehrs- und Gewerbelärm in der Umgebung Das Gutachten betrachtet ausschließlich die neu entstehenden Lärmquellen, ohne die bereits vorhandene Lärmbelastung zu berücksichtigen. **• Gesamtbelastung durch Gewerbe und Verkehr fehlt** o In unserer unmittelbaren Nähe befinden sich eine Pizzeria mit Außengastronomie, zwei Garten- und Landschaftsbaubetriebe sowie weiteres Gewerbe am Ende der Straße. Zudem gibt es gegenüber einen Recyclinghof mit regelmäßigem Anlieferverkehr, Schrebergärten und die Kreuzstraße als stark befahrene Hauptverkehrsstraße ins Dorf und zur Tankstelle. Durch die ansteigende Straßenführung sowie hohe Geschwindigkeiten (50 km/h nur auf kurzem Abschnitt, danach 70 km/h) ist die Lärmbelastung hier bereits erheblich. Zusätzlich nutzen zahlreiche landwirtschaftliche Maschinen die Straße als Verbindung ins Dorf. o Diese Quellen erzeugen bereits Lärm – das Gutachten geht aber nur von einem ruhigen Wohnumfeld aus, sodass die tatsächliche Belastung unterschätzt wird.	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Der Außenbereich der Pizzeria wurde im Lärmschutzgutachten entsprechend den Angaben des Betreibers und gemäß den Vorgaben an ein Lärmschutzgutachten berücksichtigt.
• Anlieferverkehr wurde als Einzelfall angenommen o Das Gutachten geht von nur einem LKW pro Tag aus, was nicht der Realität entspricht. o Getränkezulieferer und Entsorgungsunternehmen kommen in der Praxis häufiger (und früher am Tag), wodurch die Lärmbelastung höher liegt als angenommen.	Auf Grundlage des Betriebskonzeptes wurde im Lärmschutzgutachten der Lieferverkehr für das Feriendorf berücksichtigt.
• Pizzeria wird nicht als relevante Lärmquelle gewertet o Die Lärmentwicklung der Außengastronomie wurde zwar theoretisch betrachtet, aber die Auswirkungen auf die Umgebung wurden nicht ausreichend berücksichtigt. o Sie kann nicht ausgeklammert werden, da sie maßgeblich zur Gesamtbelastung der direkten Anlieger des Feriendorfes beiträgt. Ganz abgesehen davon, dass sie ins Gesamtkonzept mit aufgenommen ist.	Im Lärmschutzgutachten wurde der Lieferverkehr für die Pizzeria und die Kommunikation auf der Terrasse berücksichtigt.

Folge: Das Lärmschutzgutachten stellt die Lärmbelastung künstlich zu gering dar, indem es relevante Quellen ausklammert, unrealistische Annahmen trifft und bestehende Lärmquellen ignoriert. Eine Korrektur mit realistischeren Werten und einer umfassenden Betrachtung aller Lärmquellen ist zwingend erforderlich. Wir regen an, dass außerdem die tatsächliche Lärmzunahme berechnet wird, da der Grundlärm ohnehin erfasst werden muss, um realistisch abschätzen zu können, ob das Feriendorf umsetzbar ist oder ob damit die Gesamtkapazitäten überschritten werden. Dies ist ein zentraler Schwachpunkt vieler Lärmgutachten und gesetzlicher Regelungen: Die absolute Lärmzunahme wird oft nicht berücksichtigt, solange die Grenzwerte formal eingehalten werden. Dies ist aber für Anwohner eine maßgebliche Belastung.	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten

Unwirksame Lärmschutzmaßnahmen und fehlerhafte Annahmen zur Nachtruhe Das Lärmschutzkonzept für das Feriendorf basiert auf zwei zentralen Maßnahmen: 1. Einer Nachtruhe im Feriendorf, die gewährleisten soll, dass sich die Gäste zwischen 22:00 und 08:00 Uhr (laut Lärmgutachten) bzw. 22:00 und 07:00 Uhr (laut Betriebskonzept) ruhig verhalten. 2. Einem Nachtparkverbot auf dem Parkplatz, das verhindern soll, dass Fahrzeuge zwischen 22:00 und 06:00 Uhr dort bewegt werden. Beide Maßnahmen sind realitätsfern, unzureichend und nicht umsetzbar und stehen im Widerspruch zu den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), wonach die tatsächliche Lärmbelastung am Immissionsort maßgeblich ist (§ 50 BImSchG). *Nachtruhe ist nicht umsetzbar und im Gutachten nicht durchdacht* **• Das Konzept setzt voraus, dass ab 21:30 Uhr kein nennenswerter Lärm mehr entsteht.** o Dies ist unrealistisch, da Feriengäste typischerweise auch abends noch Zeit im Freien verbringen, sei es auf den Terrassen, beim Grillen, Feiern, Spieleabenden oder bei Gesprächen mit anderen Urlaubern. o Ein großes Ferienhaus mit 8 Personen, das direkt an die Anwohner in der Kreuzstraße grenzt, überschreitet bereits nach 22:00 Uhr durch normale Unterhaltungen auf der Terrasse die zulässigen Werte gemäß TA Lärm. **• Fehlende Maßnahmen zur Einhaltung der Nachtruhe:** o Weder im Lärmschutzgutachten noch im Betriebskonzept ist geregelt, wie die Nachtruhe sichergestellt werden soll. o Nach § 50 BImSchG ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Lärmbelastungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. o Gibt es Personal zur Kontrolle? Strafen? Begrenzungen bei den Buchungen? Nichts davon ist dokumentiert. **• Verlagerung des Lärms auf andere Bereiche:**	Das Lärmschutzgutachten entspricht in Umfang und Inhalt der gängigen Praxis und stellt alle relevanten Lärmquellen in ausreichendem Umfang dar. Das Lärmschutzgutachten wurde nochmals auf Grundlage der aktuellen Planung aktualisiert. Gemäß des Gutachtens werden die Grenzwerte nach TA -Lärm tags – und nachts eingehalten. Die Einhaltung der Nachtruhe ist durch die Besucher des Feriendorfes einzuhalten und den Betreiber zu sichern.

o Selbst wenn Grillplätze um 22:00 Uhr gesperrt würden (was ohnehin zweifelhaft ist aber im Lärmschutzgutachten so behandelt wird), bedeutet das nicht, dass Gäste in ihre Häuser gehen – sie setzen sich einfach auf ihre Terrassen, näher an die Anwohner. **Lärmschutzvorgaben erfordern strikte Einhaltung – auch in der lautesten Nachtstunde** • Nach TA Lärm ist die lauteste nächtliche Stunde maßgeblich. • Das bedeutet, dass vor allem im kritischen Zeitfenster zwischen 22:00 und 23:00 Uhr tatsächlich vollständige Ruhe herrschen müsste, um Grenzwerte einzuhalten. • Dies ist in einem Ferienbetrieb nicht realistisch – spätere Ankünfte, gesellige Abende oder einfach das bloße Nutzen der Terrassen durch mehrere Gäste machen dies unmöglich. • Besonders problematisch ist die extreme Nähe zwischen den Ferienhäusern und der Bestandsbebauung sowie das Fehlen jeglicher zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen. • Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB müssen im Bebauungsplanverfahren die Belange des Schutzguts Mensch berücksichtigt werden. • Im Umweltbericht wird zwar behauptet, dass es Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Mensch geben wird – tatsächlich ist jedoch in der Liste der Vermeidungsmaßnahmen keine einzige Maßnahme zum Schutzgut Mensch aufgeführt. • Faktisch gibt es keine einzige Lärmschutzmaßnahme außer der Nachtruhe, die sich als unzureichend erweist.	

Fehlende Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen trotz minimaler Abstände und Handlungsspielraum der Gemeinde **• Die geplanten Ferienhäuser liegen mit nur 5 Metern (Kreuzstraße) bzw. 3,5 Metern (Auenweg 1) extrem nah an der Bestandsbebauung.** o Diese Abstände liegen nur gering über den baurechtlichen Mindestabständen, die sich aus der Gebäudehöhe ergeben. o Diese Abstände dienen jedoch lediglich baurechtlichen Vorgaben und haben nichts mit aktivem Lärmschutz oder Wahrung der Privatsphäre zu tun. o In anderen Gebieten werden Ferienanlagen üblicherweise mit größerem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung geplant. o Gerade in dieser besonderen Konstellation – mit Ferienhäusern in direkter Nachbarschaft zu Wohnhäusern – sollte die Gemeinde alle möglichen Schutzmaßnahmen ausschöpfen, um die Auswirkungen für die Anwohner so gering wie möglich zu halten. o Mindestabstand der Ferienhäuser – Kein Entgegenkommen, sondern notwendig ▪ Der „erhöhte“ Abstand der Ferienhäuser zur Grundstücksgrenze der Kreuzstraße wurde von der Gemeinde als Entgegenkommen für die Anwohner dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um das absolute Mindestmaß, das erforderlich ist, um einen Sichtschutz für die Wohnhäuser in der Kreuzstraße zu gewährleisten. ▪ Die Hecke muss aufgrund der Gebäudehöhe der Ferienhäuser (insbesondere der Fenster und Balkone im 1. Obergeschoss) mindestens 5 Meter hoch sein, um überhaupt Sichtschutz zu bieten. Bei einer niedrigeren Hecke wäre dies nicht mehr möglich. ▪ Durch einfache Berechnung ist ersichtlich, dass sich der Abstand der Ferienhäuser zwangsläufig aus der Höhe, der Breite und dem notwendigen Platz zur Pflege der Hecke ergibt. Ein geringerer Abstand wäre nur durch eine niedrigere Hecke möglich und damit nicht umsetzbar, ohne den Sichtschutz zu verlieren.	Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen dienen dazu baurechtlich den Brandschutz, eine ausreichende Belichtung, sowie eine Belüftung zu gewährleisten und die Wahrung der Privatsphäre zu garantieren. Die rechtlich geforderten Abstandsflächen werden mit der Planung eingehalten. Abstandsflächen dienen nicht als Lärmschutzmaßnahme. Die Hecke ist bereits im Bestand vorhanden und muss im Rahmen des Bebauungsplanes erhalten werden. Sichtschutzmaßnahmen sind nicht verpflichtend über einen Bebauungsplan zu regeln.
• Trotz der geringen Abstände wurden keinerlei wirksame Lärm- oder Sichtschutzmaßnahmen vorgesehen: o Die vorhandene Hecke entlang der Kreuzstraße ist als Sicht- und Lärmschutz völlig unzureichend: ▪ Sie ist löchrig, schmal und bietet selbst im Falle eines guten Wachstums keine dämpfende Wirkung. ▪ Im Winter verliert sie ihre Blätter, wodurch sie jeglichen Schutz einbüßt.	Die Hecke stellt keine Lärmschutzmaßnahme dar. Auch verpflichtende Festsetzungen zum Sichtschutz sind nicht Inhalt eines Bebauungsplanes.

▪ Zudem verläuft sie nicht parallel zur Grundstücksgrenze, sondern schräg – mit einem Abstand von unter 5 Metern zur Kreuzstraße 40 und über 5 Metern zur Kreuzstraße 32. Falls die geplanten Bauplätze unverändert bleiben, müsste sie ohnehin versetzt werden.	
o Zum Auenweg 1 gibt es überhaupt keinen Sicht- oder Lärmschutz. ▪ Die Anwohner haben auf ihrem eigenen Grundstück eine partielle Hecke, aber das kann nicht als Grundlage für den Schutz durch das Feriendorf dienen und deckt nicht alle Bereiche ab. ▪ Aufgrund der Hanglage der doppelstöckigen Ferienhäuser haben diese freie Sicht auf die Wohnräume und die Terrassen des Auenweg 1. ▪ Besonders problematisch sind zwei der oberhalb platzierten Häuser, die bewusst so weit nach vorne/zum Hang geschoben wurden, dass sie direkt auf die Terrassen, Küche, Schlafzimmer und insbesondere das Kinderzimmer blicken. Das selbe gilt für den Auenweg 2. Auch die atypische Lage der Terrassen verstärkt dieses Problem. ▪ Durch einfaches Verschieben der Anlage, zusätzliche Sichtschutzelement in der Nähe der Häuser, oder schon das Verlagern der Terrassen und Hauszugänge auf die östlichen Seite der Ferienhäuser würde man Abhilfe schaffen – sicherlich auch im Sinne der Feriengäste, die in dieser Lage ebenfalls den gesamten Straßen- und Gewerbelärm abgekommen und auf dem Präsentierteller sitzen.	Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Grenzwerte werden tags – und nachts eingehalten. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gemäß LBO § 5 werden mit der Planung eingehalten. Weitere Sichtschutzmaßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
o Der geplante Fußweg vom Hanggrundstück direkt zum Parkplatz verschärft das Problem weiter: ▪ Hier wird kein Sichtschutz vorgesehen, sodass größere Gruppen von Feriengästen ungehindert an den Wohnhäusern entlanglaufen – mit direktem Blick auf die Wohnräume und Terrassen der Anwohner. ▪ Besonders betroffen sind wieder Auenweg 1 und Auenweg 2. ▪ Der Fußweg könnte durch eine direkt am Weg verlaufende Hecke abgeschirmt werden, um sowohl Sicht- als auch Lärmschutz für die angrenzenden Wohnhäuser zu gewährleisten.	Die Stellplätze entlang des Auenwegs entfallen und es reduzieren sich entsprechen auch die Bewegungen durch Gäste des Feriendorfs auf dem geplanten Fußweg im Hangbereich. Entlang des Fußweges im Hangbereich ist eine Trockenmauer anzulegen, welche zusätzlich einen Sichtschutz darstellt.
• Es gäbe zahlreiche Möglichkeiten, den Lärm- und Sichtschutz zu verbessern: o Errichtung erhöhter Lärmschutzwände oder eine Kombination aus Erdwall und Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung.	Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die Grenzwerte werden tags – und nachts eingehalten.

o Schallschluckende Fassadenmaterialien oder spezielle Fenster für die Ferienhäuser, um Lärm nach außen zu reduzieren. o Verlegung lärmintensiver Aktivitäten (Grillplätze, Spielplätze, Sportanlagen) weiter entfernt von der Bestandsbebauung. o Begrenzung der maximalen Gästezahl pro Haus, um große Gruppen und damit erhöhte Lärmentwicklung zu vermeiden: ▪ Gerade die größten, doppelstöckigen 8-Personen-Häuser befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Bestandsbebauung. ▪ Diese Häuser werden vorrangig von Familien mit Kindern oder größeren Erwachsenengruppen genutzt, die erfahrungsgemäß einen höheren Geräuschpegel verursachen. Dies wird im Betriebskonzept auch so forciert. ▪ Die Situation ließe sich leicht entschärfen, indem diese großen Häuser durch kleinere ersetzt/ausgetauscht werden – solche gibt es bereits auf dem Grundstück. ▪ Die Aussicht der Feriengäste kann nicht höher gewertet werden als Lärmschutz und Privatsphäre der bestehenden Anwohner. ▪ Genau so war es in der Planung im Rahmen der Flächennutzungsänderung auch kommuniziert. Hier waren die zweigeschossigen Häuser vorrangig im unteren Bereich am Bach. o Installation von fest installierten Außengeräuschsperren wie Sichtschutzwänden mit lärmdämmender Wirkung entlang von Wegen und Aufenthaltsbereichen. o Alternativ könnte die gesamte Anordnung der Gebäude leicht verschoben werden, sodass problematische Sichtachsen auf die angrenzenden Wohnhäuser vermieden werden.	
• Die Gemeinde hätte hier durchaus die Möglichkeit, Schutzmaßnahmen zu fordern, nutzt diese aber nicht: o Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) gibt der Gemeinde explizit das Recht, Auflagen und Anforderungen an das Vorhaben zu stellen. o Auch wenn die Grenzwerte formal eingehalten werden, könnte die Gemeinde weitergehende Schutzmaßnahmen anordnen – tut es aber nicht. o Die Gemeinde ist nach § 1 Abs. 6 BauGB verpflichtet, die Belange des Schutzguts Mensch angemessen zu berücksichtigen. o Faktisch gibt es keine einzige Lärmschutzmaßnahme außer der Nachtruhe, die sich als unzureichend erweist.	Für das Vorhaben wurde ein Lärmschutzgutachten gemäß der gängigen Praxis erstellt. Auf dieser Grundlage sind weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Unzumutbare Beeinträchtigung durch Feriennutzung – Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme Die geplante Ferienhausnutzung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre der Anwohner. Mehrere doppelstöckige Ferienhäuser stehen in direkter Nähe zur Wohnbebauung und ermöglichen durch die Hanglage eine ungehinderte Einsicht in private Wohnräume und Terrassen. Besonders problematisch ist die Feriennutzung selbst: Im Gegensatz zu einem Wohngebiet mit festen Nachbarn gibt es hier ständig wechselnde Gäste ohne soziale Kontrolle oder nachbarschaftliche Rücksichtnahme. Die Nutzung unterscheidet sich grundlegend – Aufenthalte auf Terrassen bis in die Nacht, gesellige Runden und eine insgesamt ungezwungenere Atmosphäre sind typisch für Ferienanlagen. Nach § 15 BauNVO sind Bauvorhaben unzulässig, wenn sie unzumutbare Störungen für die Umgebung verursachen. Zudem verlangt das Gebot der Rücksichtnahme, dass bestehende Nachbarn nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Gerade aufgrund der besonderen Nutzungssituation sind erhöhte Anforderungen an den Schutz der Anwohner erforderlich, um eine unzumutbare Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies bedeutet, dass größere Abstände, bauliche Sichtschutzmaßnahmen oder eine veränderte Anordnung der Häuser notwendig sind, um die Belastung zu reduzieren. Ohne entsprechende Anpassungen kann das Vorhaben nicht als rücksichtsvoll gegenüber den bestehenden Anwohnern betrachtet werden.	Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung berücksichtigt und eingehalten. Gemäß der Vorgaben der Landesbauordnung werden die Interessen und Anforderungen der Anwohner und der Privatsphäre berücksichtigt.
Kritische Anmerkungen zur städtebaulichen Zulässigkeit der Ferienhäuser Zitat aus der Beschlussauszug aus der öffentlichen Sitzung vom 18.10.2022 (Flächennutzungsänderung): *„Der städtebauliche Entwurf, bestehend aus drei Gebäudetypen, entspricht dem ursprünglichen Konzept des Feriendorfes. Entstehen sollen eingeschossige und auch zweigeschossige Gebäude mit großzügigen Terrassen. Die Anordnung der Gebäude ist in diesem Stadium schon sehr realitätsnah, wobei kleine Veränderungen sowie die detaillierte Ausarbeitung auf Ebene der Bebauungsplanung stattfinden.“*	Wird zur Kenntnis genommen.
Unzulässige Vergrößerung der Gebäudedimensionen Die nun vorgelegten Gebäudedimensionen weichen deutlich von dieser ursprünglichen Planung ab und sind in ihrer jetzigen Form aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptabel. Konkret erhöhte sich die	

Grundfläche bei Typ 1 von ursprünglich 40 m² auf aktuell 50 m² (+25 %), bei Typ 2 sogar von 49 m² auf 68 m² (+38,7 %), und bei den zweigeschossigen Häusern (Typ 3) von ursprünglich 45 m² auf 54 m² (+20 %). Insbesondere die zweigeschossigen Gebäude (Typ 3) erreichen nun Gesamtwohnflächen von rund 96 m² (inklusive 50 % Terrasse), vergleichbar mit regulären Wohnhäusern und deutlich über dem zulässigen Maß „kleiner Ferienhäuser“. Auch die Typen 1 und 2 mit Wohnflächen zwischen 60 m² und 70 m² gleichen eher kleineren, eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die nun geplante Dimensionierung wider spricht damit klar den ursprünglichen Planungsabsichten und ist städtebaulich nicht verträglich.	Die aktuelle Planung wurde durch den Gemeinderat vorberaten. Die aktuell geplanten Gebäudegrößen inklusive der Terrassen, Saunen und Whirlpool werden weiterhin als städtebaulich verträglich und einem Feriendorf entsprechend angesehen.
Städtebaulich untragbare Veränderung der Gebäudeanordnung Darüber hinaus wurde die Anordnung der Gebäude stark verändert. Ursprünglich waren niedrigere, eingeschossige Häuser an den Grundstücksgrenzen zur bestehenden Wohnbebauung vorgesehen, um eine harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Stattdessen wurden jetzt diese Gebäude bewusst durch höhere, zweigeschossige Gebäude ersetzt. Diese Umstellung erzeugt eine erhebliche erdrückende Wirkung und beeinträchtigt die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke massiv. Aus Sicht des städtebaulichen Planungsermessens ist diese Anpassung in dieser Form nicht zulässig, da sie eindeutige Konflikte mit dem vorhandenen Wohnumfeld schafft. Ich bitte daher dringend um eine kritische und konsequente Prüfung dieser Planung. Eine Anpassung an das ursprünglich genehmigte Konzept ist erforderlich, um unzulässige städtebauliche Auswirkungen und nachhaltige Beeinträchtigungen der bestehenden Bebauung und deren Bewohner zu verhindern.	Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ersten Grobkonzept für das Feriendorf vorgestellt. Im Zuge des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Planung ausgearbeitet und durch die Gemeinderat vorberaten. Die aktuelle Planung wurde durch den Gemeinderat vorberaten. Die aktuell geplanten Gebäudegrößen inklusive der Terrassen, Saunen und Whirlpool werden weiterhin als städtebaulich verträglich und einem Feriendorf entsprechend angesehen.

Das Nachtparkverbot als zentrale Maßnahme ist nicht durchsetzbar Laut Lärmschutzgutachten ist eine nächtliche Nutzung der Parkplätze nicht zulässig, da sonst die Grenzwerte überschritten werden. Das Gutachten selbst stellt fest: „Durch Einzelereignisse sind bei einer nächtlichen Nutzung der Parkplätze des Feriendorfes (Parkplatz Feriendorf West) südlich des Auenwegs 1 Überschreitungen des nächtlichen Maximalpegelkriteriums der TA Lärm aufgrund der mangelnden Mindestabstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Bebauung zu erwarten.“ Das bedeutet: • Ein bloßes Fahrverbot reicht nicht aus – auch oder insbesondere das kurzzeitige Öffnen von Autotüren oder das Herausholen von Gepäck überschreitet bereits die zulässigen Werte. • In der Theorie müsste der Parkplatz also komplett gesperrt sein – auch für das bloße Betreten nach 22:00 Uhr. • Es ist völlig unklar, wie dieses Verbot praktisch durchgesetzt werden soll. Ohne physische Barrieren (Schranken, Poller) bleibt es eine Absichtserklärung ohne tatsächliche Wirkung. • Falls das Verbot tatsächlich eingehalten wird, führt dies zwangsläufig zu einem Verdrängungseffekt: Gäste würden ihre Fahrzeuge auf umliegenden Straßen oder Parkplätzen abstellen, was neue Verkehrsprobleme verursacht. Dies findet sicherlich auch ohne „ausgewiesene Stellplätze entlang der Kreuzstraße“ (Stellungnahme öffentliche Beteiligung Flächennutzungsänderung) statt . • Zudem widerspricht eine derart strikte, aber nicht umsetzbare Nutzungseinschränkung dem Grundsatz, dass Maßnahmen im Bebauungsplan praktikabel und durchsetzbar sein müssen. Nach § 1 Abs. 3 BauGB müssen Festsetzungen einem städtebaulichen Erfordernis entsprechen und realistisch umsetzbar sein. Auch § 37 LBO BW fordert, dass Stellplätze zweckentsprechend nutzbar sein müssen – ein Nachtparkverbot, das weder effektiv durchgesetzt noch realistisch eingehalten werden kann, steht im Widerspruch zu diesen Vorgaben. **Unzulässige Ausnahme für den zweiten Parkplatz – eine Umgehung des Nachtparkverbots** • Das Gutachten erkennt an, dass die Mindestabstände auch für den zweiten Parkplatz am Versorgungsgebäude nicht eingehalten werden. • Dennoch wird dieser nicht mit einem Nachtparkverbot belegt – mit der Begründung, dass die betroffenen Häuser der Familie des Investors gehören.	Die bisher entlang des Auenweges geplanten Stellplätze entfallen und werden im Bereich des Verwaltungsgebäudes neu angeordnet. Auf dieser Grundlage kommt es zu keinen Konflikt bezüglich der Bestandsbebauung am Auenweg.

„Strenggenommen handelt es sich hierbei jedoch um den „eigenen Lärm“ der Auftraggeber bzw. Betreiber des Feriendorfes und des Restaurants (Familie des AG). Die Einhaltung des Mindestabstands wäre dementsprechend hier nicht zwingend erforderlich.“ **Diese Argumentation ist nicht haltbar:** • Die betroffenen Häuser enthalten mehrere Mietwohnungen, deren Bewohner denselben Schutzanspruch wie Eigentümer haben. • Das Argument des „eigenen Lärms“ ist unzutreffend. Ein Mieter kann den von seinem Vermieter verursachten Lärm nicht einfach hinnehmen – vielmehr ist das Abhängigkeitsverhältnis ein zusätzlicher Nachteil. • Die Gemeinde ist nach § 50 BImSchG verpflichtet, den Lärmschutz für alle Anwohner gleichermaßen sicherzustellen, unabhängig davon, wem die betroffenen Gebäude gehören. • Lärmschutzmaßnahmen dürfen nicht auf Basis von Eigentumsverhältnissen unterschiedlich angewendet werden – dies widerspricht grundlegenden Anforderungen des Immissionsschutzes und der Gleichbehandlung und widerspricht § 1 Abs. 6 BauGB. • Falls die Häuser später verkauft oder an andere Mieter vergeben werden, bleibt das Lärmproblem bestehen – die Ausnahme ist also auch langfristig nicht zulässig. • Ggf. Verstöße gegen § 50 BImSchG oder § 1 Abs. 6 BauGB, wonach Umwelt- und Anwohnerbelange gleichermaßen in die Abwägung einzubeziehen sind. **Konsequenz: Nachts gibt es keine funktionalen Stellplätze mehr** • Falls die Gemeinde sich an die eigenen Lärmvorgaben hält, müsste das Nachtparkverbot auch für den zweiten Parkplatz gelten. • Das würde bedeuten, dass es nach 22:00 Uhr keinen einzigen nutzbaren Stellplatz mehr gibt. • Damit wird eine grundlegende Frage aufgeworfen: o Wo parken Gäste, die spät anreisen oder früh abreisen müssen? o Müssen diese Fahrzeuge dann auf öffentliche Flächen ausweichen? • Ein Parkplatz, der nicht nutzbar ist, kann aber nicht als notwendiger Stellplatz gewertet werden (§ 37 LBO BW). • Daraus folgt, dass offensichtlich noch an anderer Stelle Parkplätze geschaffen werden müssen, die nachts nutzbar sind. o Dies wäre auf dem Grundstück des Auftraggebers auf Höhe der Kreuzstraße 28 möglich.	

o Auf diese Möglichkeit gehen wir an anderer Stell detailliert ein, denn auch die erkehrssicherheit würde dies eigentlich erfordern. o Weniger Stellplätze würden ausreichen und gleichzeitig die Lärmbelastung senken. o Dazu gibt es einen konkreten Vorschlag: ▪ Ausschließlich Längsparkplätze auf dem eigenen Grundstück (601/3) des Investors. ▪ Dadurch könnte die Gemeinde außerdem ihr Grundstück (601/2) behalten und müsste es nicht verkaufen. **Schalltechnische Bewertung der Parkplatzverlagerung** Geräusche vom Parkplatz im Auenweg treffen aktuell in nur 7 m Entfernung auf die schützenswerte Bestandsbebauung, wobei der Schall über eine asphaltierte Fläche reflektiert wird. Bei einer Verlagerung des Parkplatzes unterhalb der Kreuzstraße 28 hätten dieselben Geräusche einen deutlich größeren Abstand zur dortigen Bebauung (ca 40 m). Zudem würde der Schall über eine Wiese und einen Hang laufen, wodurch weniger Reflexionen auftreten und ein Teil der Energie im Boden absorbiert wird. Durch diese Kombination aus größerer Entfernung, weicherem Untergrund und fehlenden Reflexionen würde der Pegel an der neuen Bebauung um ca. 25 dB(A) reduziert – was einer drastischen Verringerung der wahrgenommenen Lautstärke entspricht. Zusätzlich bietet die neue Lage ausreichend Platz für weitere Lärmschutzmaßnahmen, wie eine dichte Bepflanzung oder bauliche Abschirmungen, um die Geräuschbelastung weiter zu minimieren.	

Unzulässigkeit des geplanten Fußwegs im Außenbereich Der geplante Fußweg von den Ferienhäusern, an der Pizzeria vorbei zum Parkplatz West hinunter befindet sich auf einer nicht umgewidmeten Außenbereichsfläche und ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig: • Kein öffentlicher Weg: Der Fußweg dient ausschließlich den Gästen des Feriendorfs und verbindet die Ferienhäuser mit dem privaten Parkplatz. • Nicht privilegiert nach § 35 BauGB: Wege sind im Außenbereich nur zulässig, wenn sie einem öffentlichen Verkehrsinteresse dienen – dies ist hier nicht der Fall. • Fehlende bauplanungsrechtliche Grundlage: Der Bereich wurde nicht in die Sondergebietsfläche aufgenommen, sodass für den Weg keine planungsrechtliche Genehmigung besteht. • Erfordert eine Änderung des Bebauungsplans oder eine Ausnahmegenehmigung: Ohne eine entsprechende Anpassung wäre die Errichtung des Fußwegs rechtlich unzulässig.	

Unverhältnismäßige Flächenausweitung in der Grünzäsur – Missachtung der Abstimmungsergebnisse Die ursprüngliche Ausnahmegenehmigung für die Überschneidung des Feriendorfes mit der Grünzäsur beruhte auf einer engen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben. In diesem Rahmen wurde nicht nur die Überschreitung der Grünzäsur, sondern auch die Lage und Größe des Versorgungsgebäudes klar festgelegt. Dies wurde explizit in der öffentlichen Beteiligung bestätigt: *„Wir verweisen auf den gemeinsamen Ortstermin vom 24.05.2022, das abgestimmte Protokoll zu diesem Termin und die entsprechende Skizze mit der Lage des Rezeptions- und Versorgungsgebäudes inkl. Erschließung des Feriendorfes.“* **Nun zeigt sich jedoch, dass die tatsächliche Bebauung massiv ausgeweitet wurde – und das in mehrfacher Hinsicht:** • Allein das Versorgungsgebäude ist mit 330 m² Grundfläche größer als ursprünglich genehmigt, obwohl es kein Heizkraftwerk mehr enthält. • Es wurde eine Betriebswohnung integriert – eine Entscheidung, die in diesem Zusammenhang fragwürdig ist. Unabhängig davon, ob eine solche Nutzung grundsätzlich zulässig wäre, steht hier die zentrale Frage im Raum: Eine Betriebswohnung ist sicherlich kein zwingender Grund, um die in der Grünzäsur genehmigte Sonderfläche weiter zu vergrößern. • Zusätzlich wurden weitere Flächen von insgesamt ca. 1000 m², inklusive des Versorgungsgebäudes, in Anspruch genommen für: • Sportplatz und Spielplatz • Parkplätze • Lagerflächen für Maschinen und Geräte • Müllplatz an anderer Stelle als ursprünglich geplant Damit wurde die ursprünglich genehmigte Bebauung mehr als verdreifacht, obwohl die Sonderregelung einzig für das Versorgungsgebäude mit zwingend notwendiger (!) Infrastruktur erteilt wurde. **Missachtung der abgestimmten Planung** Die erteilte Ausnahme für das Versorgungsgebäude wurde genehmigt, da es angeblich keine Alternative für den Standort gab. Nun zeigt sich, dass dieser Sonderstatus dazu genutzt wurde, weit	Die aktuelle Planung wurde im Vorfeld nochmals mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband abgestimmt. Durch die Behörden wurde bezüglich der Überlagerung der Grünzäsur eine Zustimmung zu der aktuellen Planung erteilt.

darüber hinausgehende bauliche Anlagen in der Grünzäsur unterzubringen – ein klarer Widerspruch zur ursprünglichen Begründung der Ausnahme.

Besonders problematisch ist:

• Die Lage und Größe des Versorgungsgebäudes wurden bereits mit den zuständigen Behörden abgestimmt – diese Planung wurde nun eigenmächtig verändert.
• Die zusätzlichen Einrichtungen haben keine zwingende Notwendigkeit, um das Versorgungsgebäude an diesem Standort zu rechtfertigen.
• Die Verhältnismäßigkeit ist nicht gewahrt – statt einer punktuellen Bebauung wurde die Fläche maximal ausgereizt.
• Die Gemeinde hat sich für eine Ausnahme der Grünzäsur eingesetzt, unter der Annahme, dass nur ein Mindestmaß an Bebauung notwendig ist – das wurde nun offensichtlich nicht eingehalten.

Forderung zur Einhaltung der ursprünglichen Planungsgrenzen

Die genehmigte Ausnahmegenehmigung darf nicht als Freibrief für eine großflächige Bebauung der Grünzäsur missverstanden werden. Es muss dringend überprüft werden,

• warum das Versorgungsgebäude trotz Wegfalls des Heizkraftwerks gewachsen ist,
• warum Sport- und Spielflächen, Parkplätze und weitere Infrastrukturen in die Grünzäsur verlagert wurden obwohl dies schon in früheren Entwürfen untersagt worden ist,
• weshalb die geplante Bebauung deutlich über die ursprüngliche Genehmigung hinausgeht, obwohl die Lage und Größe des Gebäudes eindeutig abgestimmt waren.

Die Planung muss auf das ursprünglich genehmigte Maß zurückgeführt werden. Andernfalls ist die Ausnahmegenehmigung nicht mehr haltbar.

Unzulässige gewerbliche Nutzung des Versorgungsgebäudes Das Versorgungsgebäude des Feriendorfs wurde mit einer überdimensionierten Lagerfläche von 153 m² sowie zwei 4,25 m hohen Toren geplant. Zudem findet sich im ersten Obergeschoss ein 38 m² großer Raum, der als „Büro GaLa“ bezeichnet wird. Diese Planung wirft erhebliche Zweifel an der tatsächlichen Zweckbestimmung des Gebäudes auf. Gemäß Bebauungsplan sind auf der Vorhabenfläche „Feriendorf“ nur solche Nutzungen zulässig, die direkt mit dem Betrieb des Feriendorfs in Verbindung stehen. Eine gewerbliche Nutzung für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb des Bauherrn, auch wenn dieser der Betreiberfamilie gehört, wäre unzulässig. **Fehlende Verhältnismäßigkeit der Gebäudegröße** Die geplante Dimension des Versorgungsgebäudes ist nicht nachvollziehbar. Ursprünglich war vorgesehen, dort eine zentrale Heizungsanlage mit Hackschnitzeln für das gesamte Feriendorf, die Pizzeria sowie angrenzende Wohnhäuser unterzubringen. Diese Hackschnitzelanlage wurde mittlerweile aus der Planung gestrichen. Trotz dieses Wegfalls wurde das Gebäude nicht verkleinert – im Gegenteil: Die Lagerflächen sind nochmals gewachsen, und es werden weiterhin LKW-Anlieferungstore vorgesehen. **Notwendigkeit der großen Lagerflächen und hohen Tore nicht belegt** Für den Betrieb des Feriendorfs ist nicht ersichtlich, wieso eine Lagerhalle mit 4,25 m hohen Toren erforderlich ist. Auch der Wäsche-LKW, der regelmäßig Wäsche anliefert und abholt, benötigt keine Einfahrt in das Gebäude. Vielmehr ist es üblich, dass solche Transporte vor einem Versorgungsgebäude halten und das Material ebenerdig verladen wird. Die geplanten Tore entsprechen vielmehr den Anforderungen für große Maschinen oder Fuhrparks, wie sie für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb typisch sind. Eine Genehmigung in dieser Größenordnung allein aufgrund des Vorhandenseins großer Maschinen wäre nicht vertretbar. Für den laufenden Betrieb des Feriendorfs sind Traktoren, Bagger oder andere schwere Fahrzeuge nicht erforderlich; die Bauphase ist hier nicht relevant. Falls diese Maschinen untergestellt werden sollen, ist ein alternativer Standort zu wählen	Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für das Verwaltungsgebäude nur Nutzung zulässig die dem Feriendorf dienen. Eine Nutzung des Verwaltungsgebäudes für den Garten – und Landschaftsbaubetriebes ist nicht zulässig. Die Größe des Verwaltungsgebäudes dient der Unterbringung aller zukünftig notwendigen Funktionen zum Betrieb des Feriendorfes. Für das Feriendorf sind entsprechende Lagerflächen, Büroräume eine Mitarbeiterwohnung, sowie die Rezeption des Feriendorfes vorgesehen.

Klärungsbedarf und Forderungen Die Gemeinde muss hier eine klare Festlegung treffen und sicherstellen, dass: • Die Lagerfläche ausschließlich für betriebsnotwendige Zwecke des Feriendorfs genutzt wird. • Maschinen und Fahrzeuge, die nicht für den Betrieb des Feriendorfs erforderlich sind, nicht auf dem Gelände untergebracht werden dürfen. • Eine Nutzung für externe oder private gewerbliche Zwecke vollständig ausgeschlossen wird. • Die Notwendigkeit der Gebäudegröße und Gebäudehöhe inkl. der 4,25 m hohen Tore offengelegt und begründet wird. • Eine Reduktion auf die zwingend notwendige Infrastruktur geprüft wird. Da das „Büro GaLa“ im Betriebskonzept nicht erwähnt wird, fordern wir eine offizielle Klarstellung, welche Funktion dieser Raum hat und ob sich daraus eine unzulässige gewerbliche Nutzung ergibt. Sollte hier tatsächlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sein, wäre dies ein klarer Verstoß gegen die zulässigen Nutzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und müsste umgehend unterbunden werden.	

Risikoanalyse und Präventionsmöglichkeiten bei Insolvenz des Feriendorfs Bei umfangreichen Investitionsprojekten wie dem geplanten Feriendorf besteht stets ein gewisses Insolvenzrisiko. Eine solche Situation könnte dazu führen, dass externe Investoren, möglicherweise auch aus dem Ausland, die Anlage erwerben und diese in einer Weise betreiben, die nicht den Interessen der lokalen Bevölkerung entspricht. Allerdings ist das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 471 BGB ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt. Um dennoch Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Feriendorfs zu behalten, könnten alternative vertragliche oder planungsrechtliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Beispielsweise könnten im Bebauungsplan bestimmte Nutzungsbeschränkungen oder Auflagen festgelegt werden, die auch bei einem Eigentümerwechsel Bestand haben. Es wäre daher ratsam, bereits in der Planungsphase entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die Interessen der Gemeinde und ihrer Bürger langfristig zu schützen.	Die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch bei einem Wechsel des Eigentümers weiterhin bindend.