

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Erweiterung Pfahlbaumuseum

Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung

nach § 3 (1) BauGB sowie nach § 4 (1) BauGB

Stand: 26.02.2020

A TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE – EINGEGANGENE ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, die vom 12.08.2019 bis 16.09.2019 durchgeführt wurde, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

<u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 16.09.2019</u>	3
<u>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.1, Schreiben vom 13.09.2019</u>	7
<u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 02.09.2019</u>	10
<u>Landratsamt Bodenseekreis, Schreiben vom 01.09.2019</u>	11
<u>Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See, Schreiben vom 24.09.2019</u>	22
<u>NetzeBW, Schreiben vom 09.08.2019</u>	24
<u>BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Ortsverband Uhldingen - Mühlhofen, Schreiben vom 08.09.2019</u>	25
<u>Deutsche Telekom Stelle Donaueschingen, Schreiben vom 19.09.2019</u>	30
<u>NABU Bezirksverband Donau – Bodensee e.V. , Schreiben vom 01.10.2019</u>	31

B ÖFFENTLICHKEIT

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB, die vom 12.08.2019 bis 16.09.2019 durchgeführt wurde, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Private Stellungnahme I , Schreiben vom 11.08.2019	32
Private Stellungnahme II, Schreiben vom 05.09.2019	37
Private Stellungnahme III, Schreiben vom 13.09.2019	38

C KEINE ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen, oder Bedenken:

- Regionalverband Bodensee – Oberschwaben, Schreiben vom 16.09.2019
- Regierungspräsidium Stuttgart Referat 46.2 – Luftfahrt und Luftsicherheit, Schreiben vom 15.08.2019
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 09.08.2019
- Industrie und Handelskammer Bodensee – Oberschwaben, Schreiben vom 16.09.2019
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden –Württemberg, Schreiben vom 19.08.2019
- Thüga Energienetze GmbH, Schreiben vom 05.09.2019
- Stadt Überlingen, Schreiben vom 09.08.2019
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 11.09.2019

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 16.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
I. Raumordnung Um den Besuchern der Pfahlbauten am Bodenseeufer ein modernes und innovatives Erlebnis bieten zu können, beabsichtigt die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Geltungsbereich ca. 0,43 ha) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Museumskomplexes und eine attraktive Gestaltung des Freiraumes zu schaffen. Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits Bestandsgebäude des Pfahlbaumuseums so-wie ein Mitarbeiterparkplatz. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet „Museum“ festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Meersburg ist die Planfläche bereits als Sonderbaufläche „Museum“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.	Eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme wurde durchgeführt. Eine limnologische Untersuchung ist nicht erforderlich da nicht direkt in den wasserführenden Uferbereich eingegriffen wird. Der Eingriff beschränkt sich lediglich auf einen Abtrag und eine Aufschüttung innerhalb des HQ 100 Bereichs

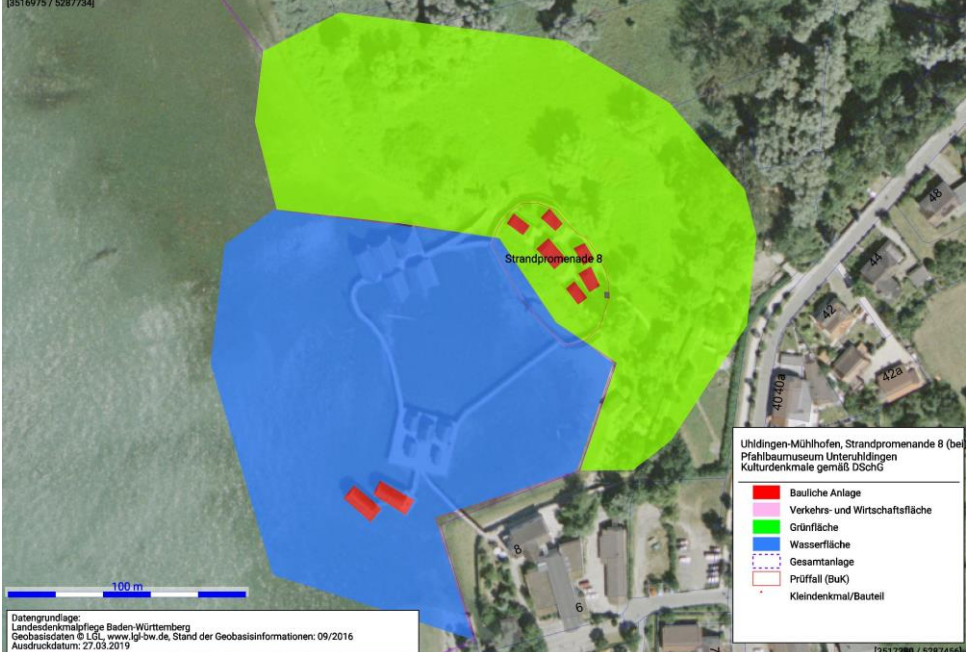
Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde wird durch dieses Vorhaben und seine Auswirkungen PS 6.2.4 des Landesentwicklungsplanes 2002 ("Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum") tangiert. Dies sind (u.a.) • die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse, • die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung." Eine Auseinandersetzung mit diesem Ziel der Raumordnung ist erforderlich.	Auf der Fläche stehen bereits Bestandsgebäude des Pfahlbaumuseums und der Uferbereich ist schon durch Bebauung vorbelastet. Auf der Fläche befand sich bis 1972 eine Bahnanlage und bis 2016 ein Pkw Parkplatz mit Containerstandplätzen der Gemeindegärtnerei. Um einen zukunftsfähigen Betrieb zu gewährleisten, soll das Museum erweitert werden. Hierfür wird ein Bestandsgebäude (Werkstatt) abgerissen und ein Erweiterungsbau umgesetzt. Dadurch ergibt sich nur in Teilbereichen der Fläche stärkere Bebauung, die ehemals eine Industriebrache war.
II. Denkmalschutz (Referat 21 als höhere Denkmalschutzbehörde) Im Hinblick auf die bei diesem Bebauungsplan zu berücksichtigenden denkmalfachlichen Belange wird auf die fachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, die von diesem eigenständig abzugeben ist, verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen
III. Hochwasserschutz (Referat 53.1) Stellungnahme zum o.g. Vorhaben von Seiten HWGK: Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene Bebauungsplan teilweise (Bereich Panorama-Terrasse über Bodensee) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/jPJmx). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.	Die tatsächliche Abgrenzung der HQ 100 Linie mit einem mittleren Wasserstand von 395,2 m ü.NN. wurde über eine terrestrische Vermessung und einen Abgleich eines 3 D – Modells des Seenforschungsinstituts in Abstimmung mit dem Landratsamt bestimmt. Nach Überprüfung der HQ 100 Linie und in Abstimmung mit dem Landratsamt, liegen nur geringe Bereiche der geplanten Gebäude innerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.	Für die baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird eine Befreiung und Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen gemäß § 78 Abs. 5 WHG im Rahmen der Baugenehmigung beantragt. In der Begründung wird dieser Sachverhalt aufgenommen und nochmals dargestellt, sowie in einem zusätzlichen Dokument der Antrag für eine Wasserrechtliche Genehmigung beigelegt.
Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.	Für die geplanten Gebäude sowie die Tiefgarage wird bei der Planung eine hochwasserangepasste Planung berücksichtigt. Wie im Bebauungsplan beschrieben wird für die Tiefgarage eine weiße Wanne eingeplant. Die EFH der Gebäude liegt mit 397,98 ü. NN. 0,5 m über der abgestimmten HQ 100 Linie mit 379,50 m ü. NN. Was einer hochwasserangepassten Bauweise mit erhöhtem Erdgeschoss entspricht.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
IV. Gewässer I. Ordnung, Neckar – Bodensee (Referat 53.2) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs expandiert über die Uferverbauung bis ins Gewässerbett. Unter der Voraussetzung, dass die Wasserfläche aus dem Geltungsbereich genommen wird haben wir dem Bebauungsplan nichts entgegen zu bringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der bisherige Geltungsbereich hat sich an der Flurstücksgrenze orientiert. Der Geltungsbereich wurde nochmals angepasst. Zusätzlich wurde die Mittelwasserlinie die bei 392,50 ü.NN liegt nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Durch die Änderung des Geltungsbereiches und anhand der Mittelwasserlinie ist zu erkennen, dass keine Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan im Uferbereich eine Fläche als Fläche für Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.
V. Naturschutz Keine Einwendungen.	--

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.1, Schreiben vom 13.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Die 1922 und 1937 bis 1940 entstandenen Bestandteile des Pfahlbaumuseums Unteruhldingen besitzen die Eigenschaften eines Kulturdenkmales gem. § 2 DSchG. Die Sachgesamtheit wurde im März diesen Jahres entsprechend erfasst und kartiert. Der Abgleich mit der vorliegenden Planung zeigt, dass sich das Plangebiet und das kartierte Kulturdenkmal geringfügig überlappen. Zwar stehen in diesem schmalen Streifen offenbar keine Maßnahmen an, doch zur Klärung eventueller denkmalfachlicher Belange sollte es dazu dennoch eine Abstimmung mit der zuständigen Gebietsreferentin erfolgen. Hinzu kommt, dass das Kulturdenkmal durchaus eine raumwirksame Bedeutsamkeit besitzt, somit auch ohne den hier aktuell hier nicht bestehenden Umgebungsschutz gem. § 15/3 DSchG Maßnahmen im Umfeld des Denkmals abgestimmt werden sollten. Grundsätzlich jedoch bestehen seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes.	Zum Zeitpunkt der Stellungnahme, 12.11.19, war weder an den Eigentümer noch an die Gemeinde eine Mitteilung über den Verwaltungsakt und die Einstufung als Kulturdenkmal erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde noch-mals angepasst. Dadurch kommt es zu keiner Überschneidung mit dem kartierten Gebiet des Kulturdenkmales.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
 Uhldingen-Mühlhofen, Strandpromenade 8 (bei Pfahlbaumuseum Unteruhldingen) Kulturdenkmale gemäß DSchG Legende: - Bauliche Anlage - Verkehrs- und Wirtschaftsfläche - Grünfläche - Wasserfläche - Gesamtanlage - Prüfteil (BuK) - Kleindenkmal/Bauteil Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016 Ausdruckdatum: 27.03.2019	
2. Archäologische Denkmalpflege: Aus dem von den Planungen betroffenen Gebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegt das Areal unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich. Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks, alte Seeuferlinien, Strandwälle) zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann und beispielsweise in einer Rammkernsondierung (RKS 2) Holzreste in einer Tiefe von 1,30-2,90 m unter GOK angetroffen worden sind, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Prospektionen notwendig, deren Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.	Eine Empfehlung zur frühzeitigen archäologischen Prospektion wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag moderner Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.	
Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig, mind. jedoch 14 Tage vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777122, email: richard.vogt@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen, damit eine facharchäologische Begleitung der Aushubarbeiten realisiert werden kann	Wird als Hinweis aufgenommen
Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (s.o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	Eine Empfehlung zur frühzeitigen archäologischen Prospektion wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen um vorzeitig mögliche Funde zu ermitteln und Unterbrechungen und Verzögerungen bei den Bauarbeiten zu vermeiden.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 02.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen
Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 in den Hinweisen übernommen
Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen
Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen
Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen
Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.	Wird zur Kenntnis genommen

Landratsamt Bodenseekreis, Schreiben vom 01.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe I. Belange des Planungsrechts: 1. Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB der vom Vorhabenträger erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). In den vorgelegten Unterlagen ist dieser noch nicht enthalten.	Der Vorhaben - und Erschließungsplan (VEP) wird im Zuge der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt und an die Behörden und Träger öffentlicher Belange als Anhang verschickt
2. Sowohl in der öffentlichen Bekanntmachung als auch der Begründung unter Nr. 4.2 wird bzgl. des Geltungsbereiches entgegen der Festsetzung des Planteils der Grundstück-anteil von Flst.-Nr. 22 (Straße) nicht aufgeführt. Dies ist zu ergänzen.	Das Flurstück Nr. 22 wird in der Begründung Nr. 4.2 und in der Bekanntmachung zur förmlichen Beteiligung aufgenommen und ergänzt.
3. Der Bezugspunkt zur festgesetzten maximalen Firsthöhe ist noch zu bestimmen.	Der Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die EFH, die ergänzt wird. Die EFH als Bezugspunkt liegt bei 397,98 m ü. NN.
II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: 1. Nach den Bestandplänen ist die Flachwasserzone des Bodensees im Plangebiet enthalten. Daher dürfte eine kleine Teilfläche des dortigen FFH- und Vogelschutzgebietes sowie des gesetzlich geschützten Biotops betroffen sein (siehe Abb. 4 im Umweltbericht S. 11). Daneben liegt das Naturschutzgebiet unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, so dass eine hochwertige und stark ausgeprägte Schutzgebietskulisse existiert. Aussagen zu (un-)mittelbaren Beeinträchtigungen sind der Planung nicht zu entnehmen und noch zu ergänzen. Die Aussage, dass das angrenzende Strandbad wegen starker Lärmimmissionen eine Vorbelastung darstellt, ist vor allem für den nördlichen Bereich des Plangebiets zu hinterfragen (Umweltbericht S. 19).	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird angepasst und die Flachwasserzone liegt nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs. Somit ist die direkt angrenzende Schutzgebietskulisse nicht betroffen. Aussagen zu Auswirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet wurden im Umweltbericht auf S. 19 ergänzt. Die Aussage zum Strandbad auf S. 19 wurde angepasst.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
2. Der Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet ist von hoher Bedeutung (Umweltbericht S. 26). Die Bäume sollten erhalten werden (Umweltbericht S. 35, V 3). Entsprechende Festsetzungen sind der Planung bislang nicht zu entnehmen. Dies betrifft die jungen Eichen, aber vor allem die alte eingekürzte Silberweide im Norden der bestehenden Werkstatt. Diese sollte so lange wie möglich erhalten bleiben. Falls für die vorgesehene Feuerwehrezufahrt Eingriffe in den Wurzelbereich die Lebensdauer verkürzen, ist eine Berücksichtigung durch Ersatzpflanzungen geboten. Es wird vorgeschlagen hier typische Auegehölze, v. a. auch die heimische Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>), zu verwenden. Daneben muss geprüft werden, inwieweit sich eine Bepflanzung als Puffer zum nördlich angrenzenden Schutzgebiet umsetzen lässt (vgl. Umweltbericht M7 „Ein- und Durchgrünung des Plangebietes“), Entsprechendes wäre festzusetzen. Die Aussage im Umweltbericht „wenn es die Planung zulässt“ ist unbestimmt und nicht ausreichend.	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der Bäume werden im Bebauungsplan getroffen. Die Pflanzlisten werden im Umweltbericht nochmals geprüft und entsprechend angepasst.
3. Die im Umweltbericht enthaltenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen müssen in die Festsetzungen übernommen werden. Hinweis Nr. 2.2 zum Baumschutz ist aufgrund der artenschutzfachlichen Relevanz in die örtlichen Bauvorschriften oder die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen.	Vermeidungs - und Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht werden an entsprechenden Stellen als Hinweise oder Festsetzungen übernommen
4. Aussagen zum Thema Vogelschlag sind im weiteren Verfahren zu formulieren und ggf. in den Festsetzungen zu berücksichtigen.	Aussagen zum Thema Vogelschlag wurden ergänzt und in den Festsetzungen aufgenommen
5. Das Thema Beleuchtung hat im direkten Bodenseeuferbereich aufgrund der zahlreichen wasserbrütigen Insektenarten, der Avifauna und auch der Fledermäuse eine hohe Bedeutung. Eine Beeinträchtigung von Fledermausarten, auch wenn bei nur einer Begehung sicher nicht alle festgestellt werden konnten, soll vermieden werden. Über die technischen Voraussetzungen hinaus (Leuchtmittel, und –stärke, Einhausung, Ausrichtung etc.) ist die Beleuchtungszeit in den Nachtstunden auf das unabdingbare Mindestmaß zu reduzieren. Angeregt wird eine Abschaltung der Außenbeleuchtung zwischen 22:00 und 7:00 Uhr). Die im Umweltbericht auf Seite 37 enthaltene Abschaltung zwischen 0:00 und 6:00 Uhr ist in diesem sensiblen Bereich artenschutzfachlich und -rechtlich kaum begründbar. Eine fachliche Auseinandersetzung mit den Auswirkungen und ggf. Minimierungsmaßnahmen ist erforderlich.	Das Gebäude soll außerhalb der Betriebszeiten nicht großflächig beleuchtet werden. Für Sonderveranstaltungen wie Fachvorträge oder Ausstellungseröffnungen am Abend wie auch Reinigungsarbeiten von Museum und Gelände, die regelmäßig außerhalb der Öffnungszeiten vorzunehmen sind und für deren Ausführung aus Sicherheitsgründen, Arbeitsschutzbedingungen und Sichtigkeit der zu reinigenden Flächen eine Beleuchtung notwendig ist, muss eine Beleuchtung möglich sein. Die Zeiten für die Abschaltung werden angepasst und in den Hinweisen übernommen.

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
6. Die im Umweltbericht vorgesehene insektenfreundliche Beleuchtung (S. 22) ist in die Festsetzungen zu übernehmen.	Insektenfreundliche Beleuchtungen werden in die planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen und festgesetzt.
7. Nach § 2 Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen und Einfriedigungen auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Diese sollten unseres Erachtens auf Flächen außerhalb der zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze begrenzt werden.	Durch den Vorhaben - und Erschließungsplan, sowie den ergänzten Festsetzungen bezüglich der zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölzen ergeben sich für die Nebenanlagen, sowie Leitungsrechte und Flächen mit Geh und Fahrrecht begrenzte Flächen, die auch so im Bebauungsplan übernommen werden.
8. § 2 Nr. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist keine Konkretisierung der öffentlichen Grünfläche zu entnehmen.	Die Öffentliche Grünfläche am südlichen Bereich des Plangebietes ist im Besitz der Gemeinde wird aber aktuell verpachtet. Diese Grünfläche soll deshalb in Ihrem aktuellen Zustand erhalten bleiben. Im Text wurde diese Aussage ergänzt.
9. Nach § 2 Nr. 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nichteinheimische Arten bei der Pflanzung von Gehölzen unzulässig. Neben der fehlenden Festsetzung im Plan teil sollte angesichts der sensiblen Lage mit den angrenzenden Schutzgebieten eine Konkretisierung erfolgen. Es dürfte selbstverständlich sein, dass das Museumskonzept für die Bepflanzung die potentiell natürliche Vegetation verwendet. Dies sollte auch durch entsprechende Festsetzungen bzw. in der Pflanzliste zum Ausdruck gebracht werden.	Im Rahmen des Vorhaben - und Erschließungsplanes werden die Freianlagen konkretisiert und entsprechende Festsetzungen bezüglich zu erhaltender Bäume und Gehölze getroffen. Die Pflanzlisten werden entsprechen der Museumskonzeption angepasst und auf heimische Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen beschränkt.
10. Für Ansaaten und Pflanzgebote sind gebietsheimisches Saatgut und geeignete Herkunftsgebiete zu verwenden und festzusetzen (Umweltbericht S. 32).	Gebietsheimisches Saatgut wird in den Festsetzungen aufgenommen.

11. Auf eine ökologische Baubegleitung wird großer Wert gelegt, diese Maßnahme (Umweltbericht, V2) sowie das Monitoring sind in den Festsetzungen sicherzustellen.	Eine ökologische Baubegleitung sowie das Monitoring werden in den Hinweisen aufgenommen
12. In der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung sowie im Bestandsplan stimmt die Zahl der Bestandsbäume im Bereich des Parkplatzes nicht mit der tatsächlichen Situation vor Ort überein. Des Weiteren sind Bäume geringwertiger Biotoptypen mit 8 Ökopunkten zu bewerten.	Die Zahl der Bestandsbäume wurde überprüft und aktualisiert sowie im Umweltbericht übernommen
13. Im Umweltbericht, S. 26, werden zur Avifauna nur Aussagen zu streng geschützten und Rote Liste Arten getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Regelungen des § 44 BNatSchG auch auf besonders geschützte Arten erstrecken.	Es erfolgt innerhalb des Umweltberichtes (Artenschutzrechtliche Belange) eine Anpassung der Aussage zu besonders geschützten Arten
III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Bodensees. Einschlägig ist § 78 Abs. 3 WHG. Belange des Hochwasserschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Es ist insbesondere auf die Auswirkung der Bebauung auf die Hochwasserrückhaltung, auf den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser und auf den bestehenden Hochwasserschutz einzugehen. Außerdem ist die Vereinbarkeit der Bebauung auf die bei einer Überschwemmung entstehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und Sachwerte zu prüfen. Dabei ist auch auf die Situation bei extremen Hochwässern einzugehen, da sich die Belange des Hochwasserschutzes nicht auf festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die sich an Hochwässern mit 100-jähriger Wahrscheinlichkeit orientieren, beschränken. Die sich aus der Abwägung ergebenden notwendigen Regelungen zum Hochwasserschutz sind festzusetzen. Dies gilt insbesondere für die hochwasserangepasste Ausführung von Bauvorhaben. Es bietet sich an, den nach § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG für einzelne Bauvorhaben erforderlichen Ausgleich für den Verlust verlorengehenden Rückhalteriums insgesamt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erheben und den Ausgleich in diesem zu regeln. Damit könnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der in der Abwägung der Hochwasserschutzbelange die in § 78 Abs. 5 Abs. 1 Buchstaben a) bis c) WHG genannten Zulassungsvoraussetzungen für Einzelbauvorhaben indirekt aufgreifen und Aussagen zu den Auswirkungen der Bauvorhaben machen, mit seinen Festsetzungen zur hochwasser-	In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis wird der Bereich HQ 100 nochmals überprüft und durch eine terrestrische Vermessung der exakte Höhenverlauf der HQ 100 Linie überprüft. Da die terrestrische Vermessung die genaueste Methode ist, wird sich auf diese als Abgrenzung des HQ 100 Bereiches geeinigt. Dadurch liegen die Gebäude des Vorhabens nur in geringem Umfang in HQ 100 Bereichen. Verlorengegangener Rückhalteraum durch Aufschüttung, wird im Zuge des Vorhabens berechnet und an geeigneter Stelle wieder ausgeglichen und hergestellt. Für die baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird eine Befreiung und Ausnahmegenehmigung für bauliche Anlagen gemäß § 78 Abs. 5 WHG im Rahmen der Baugenehmigung beantragt. In der Begründung werden des Weiteren Angaben bezüglich hochwassersicherer Bebauung ergänzt und in den Festsetzungen übernommen. Unterlagen für den Antrag zu einer wasserrechtlichen Genehmigung, sowie detaillierte

angepassten Bauweise die Grundlage für die Zulassungsentscheidung nach § 78 Abs. 5 WHG bilden. Auf die wasserrechtliche Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch hinzuweisen. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz geht davon aus, dass die angesprochenen Abarbeitungsschritte und Nachweise erbracht werden können und hilft bei Fragen hierzu gerne weiter.	Darstellung der abzuhandelnden Punkt werden den Unterlagen beigelegt.
2. Im Planungsgebiet soll eine Panoramaterrasse erstellt werden, die in den Bodensee reicht. Nach § 28 WG und § 36 WHG bedürfen die Errichtung von Bauten oder sonstigen Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern und deren wesentlichen Änderung, soweit diese nicht der Gewässerunterhaltung dienen, der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung, wenn dadurch u. a. die Unterhaltung des Gewässers oder die ökologischen Funktionen des Gewässers beeinträchtigt oder die Schifffahrt oder die Fischerei gefährdet oder behindert werden können. Aussagen zur Dimensionierung der Anlage, die Faktoren der Standortumgebung sowie die Notwendigkeit der Anlage, sollten im weiteren Verfahren gemacht werden.	Durch die Planung sind Fischerei und Schifffahrt in diesem Bereich nicht betroffen, da dies hier nicht stattfindet. Durch den Vorhaben - und Erschließungsplan sind Angaben zu Ausmaß und Umfang der Terrasse erläutert und dargestellt. Aussagen bezüglich der Notwendigkeit der Anlage wurden ergänzt. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Gewässers durch den Terrassenbau wird als gering eingestuft. Es wird darauf geachtet, dass bauliche nur in geringem Umfang den Uferbereich mit Stützen eingegriffen wird.
3. Gemäß § 29 WG i. V. m. § 38 WHG ist an Gewässern im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Mittelwasserlinie bzw. ausgeprägter Böschungsoberkante einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Gewässerrandstreifen dürfen laut § 29 Abs. 3 WG und § 38 Abs. 4 WHG keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden. Gemäß § 38 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde (Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landratsamt) von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.	Der Gewässerrandstreifen ist im Plangebiet im Bestand zu Teilen schon stark verbaut und bildet somit nicht mehr die für einen Gewässerrandstreifen angedachten Funktionen ab. Durch die Planung wird dennoch ein weiterer Eingriff nötig, der sich auf den Gewässerrandstreifen auswirkt. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan mit 5 m ab der ausgeprägten Böschungsoberkante nachrichtlich übernommen. Für den Eingriff wird eine Befreiung für das Verbot gemäß § 38 Abs. 5 WHG im Rahmen der Baugenehmigung beantragt. Für die Befreiung wird das Wohl der Allgemeinheit angeführt, da die Pfahlbauten als Museum das Weltkulturerbe Pfahlbauten Bodensee der Allgemeinheit zugänglich macht und hier einen Bildungsbeitrag leistet. Um diesen Beitrag auch weiterhin im Wohle der Allgemeinheit leisten

	zu können, bedarf es der Erweiterung des Museums.
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. Wir bitten in den Unterlagen durchgängig von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sprechen.	Wird zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen angepasst
2. Die Verfahrensvermerke sind zu korrigieren.	Die Verfahrensvermerke wurden korrigiert.
3. Die Rechtsgrundlagen sind mit dem jeweils aktuellen Rechtsstand anzugeben.	Die Rechtsgrundlage wurde überprüft und auf den aktuellen Rechtsstand angepasst.
4. Die auf Seite 6 unter Nr. 2 angegebene maximale Grundfläche weicht ab von den Angaben im Plan sowie in der Begründung, Seite 19 und 20. Aufgrund des Erfordernisses der Bestimmtheit von Festsetzungen sollte im Plan die maximale Grundfläche in der Legende aufgeführt und mit Kennzeichnung versehen werden.	Die Grundflächenzahlen werden überprüft und angepasst.

5. Auch bei den Örtlichen Bauvorschriften unter 1b ist bzgl. der Bestimmtheit von Festsetzungen nachzubessern („unauffällig“).	Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften wird bezüglich 1b konkretisiert.
6. In der Begründung, Abbildung 5, ist das Verbindungsstück zum Bestandsgebäude nicht als Bestand dargestellt. In den Abbildungen 6 und 7 wäre ist das Verbindungsstück nicht farbig markiert. Wir bitten um Abgleich.	Die Darstellung wird mit der aktuellen Planung aktualisiert.
7. Im Umweltbericht ist Nr. 1.1 der dritte Absatz, und Nr. 4.1, Absatz 2, zu überarbeiten (Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB, bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB).	Der Absatz wurde überprüft und überarbeitet.
II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes: Das BNatSchG wurde zuletzt geändert am 15.09.2017. Rechtsgrundlage für Naturschutzgebiete ist § 23 BNatSchG. In der Gebietsbeschreibung des Umweltberichts (Nr. 2.1, S. 7) sollten die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) nicht als „Heckenstrukturen“ charakterisiert werden.	Die Rechtsgrundlage wurde auf die zuletzt geänderte Fassung angepasst. Im Umweltbericht wurden nochmals die vorhandenen Gehölze und Bäume kartiert und übernommen. Die Bezeichnung Heckenstruktur wurde ersetzt durch Gehölze
III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes: 1. Nach einer örtlichen Besichtigung des Bauplanungsgebietes wird empfohlen, die betroffenen Flächen der in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) dargestellten Überschwemmungsgebiete terrestrisch zu vermessen und mit der Wasserspiegellhöhe des HQ100 aus den HWGK zu verschneiden. Im günstigsten Fall könnte nachgewiesen werden, ob die Überschwemmungsgebiete der tatsächlichen Gegebenheit vor Ort entsprechen oder nicht.	Das Gelände wurde nochmals terrestrisch vermessen. Dabei hat sich ergeben, dass die tatsächliche Situation nicht mit den HWGK deckt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis wird die terrestrisch vermessene Höhenlinie 397,50 m ü.NN. als HQ 100 Linie für das weitere Verfahren festgelegt.
2. In der Bestandsbeschreibung auf Seite 15 des Umweltberichtes bitten wir die Aussage zu Oberflächengewässern zu korrigieren. Der Planbereich enthält eine Wasserfläche des Bodensee.	Die Aussage auf S. 15 wurde beibehalten, da durch die Änderung des Geltungsbereiches keine Wasserflächen enthalten sind. Der Geltungsbereich wurde nochmals angepaßt. Zusätzlich wurde die Mittelwasserlinie die bei 392,50 ü.NN liegt nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Durch die Änderung des Geltungsbereiches und anhand der Mittelwasserlinie ist zu erkennen,

	dass keine Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan im Uferbereich eine Fläche als Fläche für Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.
--	--

3. Wir gehen davon aus, dass das Regierungspräsidium als Träger der Unterhaltungs- last und das Institut für Seenforschung (ISF) Langenargen als Träger öffentlicher Belange ebenfalls am Verfahren beteiligt werden.	Das Regierungspräsidium Tübingen wurde bereits bei der frühzeitigen Beteiligung angehört. Im wei- teren Verfahren, wird das Institut für Seenfor- schung beteiligt.
4. Hinweise Nr. 2.5 zum Grundwasserschutz sollte durch folgende Formulierung ersetzt werden: ☐ „Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättig- ter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unver- züglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. ☐ Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewäs- sers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. ☐ Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grund- wasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fun- damente, Kellergeschoss, Leitungen ...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. ☐ Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regu- lierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig. ☐ Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druck- wasserdicht 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.“	Die Formulierungen zum Grundwasserschutz wur- den übernommen und auf den entsprechenden Seiten angepasst
5. Bei Baugrunduntersuchungen wurden umfangreiche schadstoffbelastete Bereiche mit Schadstoffbelastungen bis > Z 2 festgestellt. Wir bitten deshalb im textlichen Teil als Hinweis Nr. 2.6 folgendes aufzunehmen: „Im Geltungsbereich wurden im Baugrund umfangreiche Schadstoffbelastungen des Bo- dens aus früheren Nutzungen (Bahnlinie, Lokschuppen, Auffüllungen) festgestellt. Bei Bau- maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist deshalb die untere Bodenschutz- und Alt- lastenbehörde zu beteiligen. Es ist mit erhöhtem Aufwand für die Bestellung eines Fachbau- leiters für Altlasten, die Untersuchung und gesonderte Entsorgung des Bodenaushubs zu rechnen. Bei fachgerechtem Umgang mit der Altlastenproblematik und in Abstimmung mit	Die Formulierung bezüglich der Schadstoffbelas- tung wurde als Hinweis übernommen.

der zuständigen Behörde können Gefahren für die Gesundheit und Um-welt ausgeschlossen werden.“	
6. Die Begründung bitten wir unter Nummer 4.8 zu ergänzen: „Hinweise: Auf dem Baugrundstück befand sich eine Bahnlinie die 1901 in Betrieb genommen wurde neben den Gleisanlagen Bestand auch ein Wartungsgebäude für Lokomotiven. Die Bahnlinie wurde 1955 außer Betrieb genommen. Durch das Geotechnische Büro Krauss / Wahl wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Diese belegen flächige Auffüllungen bis zu 3 m Tiefe. In der Auffüllung wurden erhöhte Schadstoffgehalte angetroffen. Besonders hohe Schadstoffgehalte sind in Bereichen mit teerhaltigen Schwarzdeckenresten belegt.“ Bereits jetzt weisen wir darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren folgende Auflagen formuliert werden: Die gesamten Erdarbeiten für das Vorhaben sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist als Fachbauleiter zu bestellen und dafür verantwortlich zu machen, dass die Arbeiten und die Entsorgung/Verwertung der anfallenden Reststoffe/Materialien entsprechend den geltenden Gesetzen und den nachfolgenden Auflagen erfolgt. Ihm ist Weisungsbefugnis gegenüber allen am Bau beteiligten Personen einzuräumen, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Für das gesamte anfallende Aushubmaterial ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen und dieses der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie der unteren Abfallrechtsbehörde zur Zustimmung vorzulegen. Das Verwertungs- und Entsorgungskonzept muss nachvollziehbar darlegen, welche Mengen an Aushubmaterial, insbesondere an belastetem Aushub anfallen, und wo bzw. zu welchem Zweck diese wiederverwendet bzw. entsorgt werden sollen. Anfallende Aushubmassen dürfen nur nach vorheriger Freigabe durch den Fachbauleiter abgefahren werden. Dem Fachbauleiter ist gegen Nachweis eine Mehrfertigung dieser Auflagen auszuhändigen.“ Dies könnte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits durch Festsetzungen/Hinweise berücksichtigt werden.	Die Vorgaben werden in den Hinweisen unter Kapitel „2.6 Altlasten“ aufgenommen und ergänzt.
7. Im Umweltbericht wurde fälschlicherweise angegeben, die Schwarzdeckenreste seien teerfrei. Bei der Bestandsanalyse ist unter Nr. 3.3. bei der Betrachtung des Schutzgut Boden der Text im zweiten Absatz zur Vorbelastung wie folgt zu ersetzen:	Der Text wurde unter Nr. 3.3 mit der hier vorgeschlagenen Formulierung ersetzt

„Entlang der Bahnlinie befindet sich Z 1.2 und Z2 Material, der gewachsenen Boden ist als Z0 einzustufen. Die Asphaltreste sind bereichsweise teerhaltig und als gefährlicher Abfall zu deklarieren (vgl. „BV Pfahlbaumuseum Unteruhldingen, Erweiterung Museum und Errichtung einer Tiefgarage – Abfallrechtliche Bewertung von Aushub“, gskKrauss / geo – Wahl UG, 2017)“	
8. Aufgrund der unmittelbarer Lage des Bauvorhabens am Bodensee ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen filtriert in die Gewässer einzuleiten, z. B. über eine drainierte Sickermulde mit Anschluss des Drainagerohrs an den Bodensee o. ä. Der Anschluss des Drainagerohrs kann situationsbedingt auch an Regenwasserleitungen zum Bodensee erfolgen. Der Notüberlauf der Mulde darf unfiltriert abgeleitet werden. Die Überlauf-tätigkeit des Notüberlaufes darf standardgemäß mit einer Häufigkeit von 5 Jahren erfolgen. Sie kann jedoch in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, auch abweichend vom Standard festgelegt werden. Aus der Überlaufhäufigkeit des Notüberlaufs und Durchlässigkeit des Materials zwischen Muldensohle und Drainage (kf-Wert in m/s) ergibt sich die Muldengröße. Hierzu sind verschiedene Bemessungsverfahren vorhanden (DWA A 117, DWA A 138, KOSIM u.a.). Um eine Konkretisierung in den nächsten Schritten der Planung wird gebeten.	Im Planteil wurden Flächen für die Sickermulden aufgenommen. Die Sickermulden wurden gemäß DWA 138 berechnet. Das anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb der festgesetzten Sickermulden gesammelt und über eine belebte Bodenschicht versickert werden.
IV. Belange der Forstwirtschaft: Der Geltungsbereich reicht in den nördlich bestehenden Baumbestand hinein. Dieser Baumbestand stellt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG dar. Forstliche Belange sind deshalb nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen
V. Belange des Brandschutzes: Die Feuerwehr Uhldingen-Mühlhofen verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug und kann dieses grundsätzlich innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz bringen. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen im Regelbau gestellt werden. Für Sonderbauten, wie hier gegeben, besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Aussagen zum vorgesehenen Geh- und Fahrrecht können anhand der derzeitigen Unterlagen noch nicht getroffen werden. Spätestens bei der Bauantragstellung ist ein Brandschutzkonzept vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ein baulicher Rettungsweg wie für Sonderbauten vorgesehen, ist aus dem VEP ersichtlich und im Bebauungsplan als Geh – und Fahrrecht zur Freihaltung aufgenommen.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen: Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung. DVGW-Arbeitsblatt W 405, i. V. m. § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Garagenverordnung sowie Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (Ind-BauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.	Wird zur Kenntnis genommen
---	-----------------------------------

Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See, Schreiben vom 24.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
durch das Planungsgebiet verlaufen zwei Leitungen des Zweckverbands Abwasserbeseitigung Überlinger See. Die Ablaufleitung des Verbandsklärwerk, die das geklärte Abwasser aus dem Klärwerk in den Bodensee leitet. Und der Abwassersammler, der sämtliche Abwasser aus dem Teilort Unteruhldingen und den Gemeinden Meersburg, Stetten und Daisendorf zum Verbandsklärwerk weiterleitet. Eine Überbauung von Abwasserleitungen entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Im Versagensfall der Leitungen unterhalb des Gebäudes ist die Abwasserbeseitigung der o. g. Gemeinden unterbrochen. Sollte eine Aufgrabung der Leitung notwendig sein, so ist eine schnelle Abhilfe des Missstandes durch die geplante Überbauung nicht zu realisieren. Vor diesem Hintergrund kann der ZVA einer Überbauung der Leitungen nur unter folgendem Vorbehalt zustimmen: Sämtliche durch die Überbauung entstehenden Mehraufwendungen, Mehrkosten und Umweltrisiken sind nicht vom Betreiber der Leitungen zu verantworten und gehen zu Lasten des Eigentümers des Pfahlbaumuseums. Dies muss vertraglich und grundbuchrechtlich festgelegt werden. Ein entsprechend formuliertes Leitungsrecht muss im Grundbuch zu Gunstendes ZVA eingetragen werden.	In Abstimmung mit Herr Stüble als Vertreter des Zweckverbandes kann der Überbauung unter den folgenden zwei Varianten zugestimmt werden: Variante I: Die Kanäle werden durch den neuen Eingangsbereich überbaut. Die Planung des Eingangsbereiches (Verbindungsstück zwischen BA I und BA II) ermöglicht es, dass dieser Gebäudeteil innerhalb 48 Stunden komplett zurück gebaut werden kann. Eine abhebbare Bodenplatte ermöglicht den Zugang zu den Kanälen, um diese im Schadensfall instand setzen zu können. Variante II: Die Kanäle werden auf einer Länge von 29 m (dachüberstand der Bebauung + 5m Mehrlänge auf beiden Seiten der Überbauung) ausgetauscht. Die neuen Kanäle sind als duktile Guß – Kanalrohre mit einer Nutzungsdauer von 80 – 100 Jahren geplant.

Sollten die Leitungen trotz unseres Vorbehalts überbaut werden, so ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen: Die Zustände der Leitungen müssen vorab untersucht werden. Die Leitungen wurden Anfang der siebziger Jahre gebaut. In den entsprechenden Regelwerken wird mit einer 50 jährigen Abschreibung bzw. mit einer Nutzungsdauer von Kanalrohren von ca. 50 Jahren gerechnet. Die theoretische Restnutzungsdauer läuft demnach langsam aus. Daher sollten die zu überbauenden Leitungen vor dem Bau des Museums mittels statischem Schlauchliner renoviert und vor Beschädigung durch die Baumaßnahme geschützt werden. Zudem sollte der Museumsbau so konstruiert werden, dass im Versagensfalle der Kanäle eine Option zu deren Wiederertüchtigung vorgehalten wird. Die Bodenplatte oberhalb der Leitungen muss so konstruiert werden, dass die Leitungen bei einem späteren Schadensfall mittels Berstlining entsprechend den Regelwerken DWA A 125 bzw. DIN EN 12889 repariert werden können ohne dass dabei die Bodenplatte beschädigt wird. Sollte es bei der Sanierung widererwarten dennoch zu Schäden am Museum kommen, so gehen diese zu Lasten des Eigentümers. Die Kontrollschächte vor und nach dem Gebäude müssen außerhalb des Gründungsbereiches des Museums liegen, sodass man diese entsprechend und für die Renovierungsarbeiten andienen kann. Beim Bau des Museums muss unbedingt darauf geachtet werden, dass die darunter liegenden Leitungen nicht durch die Bauarbeiten geschädigt werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu treffen. Sollte im Schadensfall trotzdem eine offene Rohrreparatur notwendig werden, d. h. die Leitung aufgegraben werden, so gehen die Mehraufwendungen durch die Überbauung zu Lasten des Eigentümers des Museums.	Die Kontrollschächte vor und nach dem Gebäude müssen außerhalb des Gründungsbereiches des Museums liegen, sodass man diese entsprechend und für die Renovierungsarbeiten andienen kann. Beim Bau des Museums muss unbedingt darauf geachtet werden, dass die darunter liegenden Leitungen nicht durch die Bauarbeiten geschädigt werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu treffen. Sollte im Schadensfall trotzdem eine offene Rohrreparatur notwendig wird, d. h. die Leitung aufgegraben werden, so gehen die Mehraufwendungen durch die Überbauung zu Lasten des Eigentümers des Museums. Die genannten Bedingungen müssen vertraglich und grundbuchrechtlich festgelegt werden. Ein entsprechend formuliertes Leitungsrecht muss im Grundbuch zugunsten des ZVA eingetragen werden.
---	--

NetzeBW, Schreiben vom 09.08.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkungen ein: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 0,4 kV-Kabel der Seeallianz GmbH & Co. KG. Die nötigen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Auftragszentrum Netzbetrieb Süd abzusprechen. Dieses ist erreichbar unter der telefon-Nr.: 07461/709-603 oder per E-Mail unter: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de Aus Sicherheitsgründen bitten wir den Bauherrn, rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten aktuelle Kabellagepläne bei uns einzuholen. Hierdurch lassen sich Unfälle und Schäden von Anfang an vermeiden.	Wird Kenntnis genommen

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Ortsverband Uhldingen - Mühlhofen, Schreiben vom 08.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Schutzgut Fläche Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich der im FNP ausgewiesenen Sonderbaufläche Museum. Es deckt mit seinen ausgewiesenen 4250 m² einen großen Teil dieser Sonderbaufläche ab. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans werden 1590 m² über- baut. Das entspricht nicht dem Grundsatz des schonungsvollen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche.	Das Areal der Pfahlbauten und die durch den Bebauungsplan neu zu überplanenden Erweiterungsflächen sind bereits stark versiegelt. Auf den Flächen im Geltungsbereich befinden sich bereits ein Schuppen, sowie ein Werkstattgebäude im Bestand. Die weitere Fläche ist zum größten Teil bereits als Parkierungsfläche im Bestand genutzt. Durch die Erweiterung und Neuplanung werden somit schon vorbelastete Flächen bebaut und keine neuen bisher nicht genutzten Flächen in Anspruch genommen.
Schutzgut Wasser/Gewässer Im Textteil des Bebauungsplans (D6) wird unter §2 Pkt. 10 eine Wasserfläche benannt, die zum Bodensee gehört. Diese Wasserfläche wird in Kapitel 3.4 und 6.4 des Umweltberichts (D7) nicht aufgeführt. Da Baumaßnahmen bis in diesen Flachwasserbereich vorgesehen sind, müssen diese Flächen im Umweltbericht behandelt werden.	Der Geltungsbereich wurde nochmals angepaßt. Zusätzlich wurde die Mittelwasserlinie die bei 392,50 ü.NN liegt nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Durch die Änderung des Geltungsbereiches und anhand der Mittelwasserlinie ist zu erkennen, dass keine Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan im Uferbereich eine Fläche als Fläche für Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Ein weiterer Punkt ist, dass Oberflächengewässer durch das Wassergesetz (D10) geschützt sind. In §29 wird ein Gewässerschutzstreifen vorgeschrieben, in dem jede Nutzung, das betrifft auch die bauliche Nutzung, untersagt ist. Der Flachwasserbereich sollte demnach aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. §2 des Textteils dieses Bebauungsplans (D7) sollte entsprechend geändert werden.	Der Geltungsbereich wurde nochmals angepaßt. Zusätzlich wurde die Mittelwasserlinie die bei 392,50 ü.NN liegt nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Durch die Änderung des Geltungsbereiches und anhand der Mittelwasserlinie ist zu erkennen, dass keine Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan im Uferbereich eine Fläche als Fläche für Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.
Schutzgut Pflanzen/ Tiere (Artenschutz) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt unmittelbar an mehrere Schutzgebiete an. Durch diese enge Lage zu den Schutzgebieten ergibt sich eine besondere Verantwortung gegen- über Pflanzen und Tieren, die in diesen Gebieten leben. Eine Verschlechterung der Lebensbedingungen dieser Pflanzen und Tiere darf durch die Bebauung und Nutzung des Plangebietes nicht eintreten (BNatSchG; § 23).	Wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht, wird die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgebiete beschrieben. Die Erweiterung des Museums greift nicht in die angrenzenden Schutzgebiete ein.
Es gilt Störungen möglichst gering zu halten, die während der Bauphase und der später folgenden Nutzungsphase in die Gebiete hineinwirken. Hierunter fallen Lärm, Licht, Störungen durch Besucher und Veränderungen der Umgebung z.B. durch Baukörper oder Nebenanlagen. Daraus ergibt sich, dass es besonderer Maßnahmen bedarf, die vorzusehen und umzusetzen sind.	Während der Bauphase wird eine ökologische Baubegleitung in den Hinweisen aufgenommen um die Auswirkungen und Störungen in dieser Zeit zu überwachen und möglichst geringe zu halten. Die durch die Erweiterung des Museums geplanten Gebäude befinden sich auf der Fläche der bereits bestehenden Werkstatt (Bauabschnitt I) und auf dem aktuell als Parkplatz genutzt wird (Bauabschnitt II). Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und im Bebauungsplan als Hinweise oder Festsetzungen aufgenommen.

-Lärm: Auf dem Freigelände sollten keine mediengestützte Nebenanlagen eingerichtet werden, die über die gewöhnliche Sprachlautstärke hinausgehen. Auch Emissionen außerhalb des menschlichen Hörbereichs (Infra- und Ultraschall) gehören mit berücksichtigt; Stichpunkt Fledermäuse. Technische Einrichtungen wie Lüfter/ Gebläse, die nach außen wirken, sollten nicht verwendet werden. Ist es trotzdem notwendig, solche Geräte einzusetzen, müssen sie des Nachts abgeschaltet werden.	Wird zur Kenntnis genommen
-Licht: Störungen, die durch Lichtquellen in die Schutzgebiete hineingetragen werden, sollten so gering wie möglich gehalten werden. Dies gilt besonders für die Fensterflächen der geplanten Gebäude. Sie sollten durch technische Einrichtungen wie Jalousien, Fensterläden oder bewegliche Lamellen nach außen unsichtbar sein. Außerdem sollten die Gebäude sowohl zum Bodensee hin, als auch zum NSG hin durch Bäume und Hecken abgeschirmt werden. Gebäude, oder Nebeneinrichtungen sollten nicht von außen angestrahlt werden. An Wegen, die im Dunklen begangen werden müssen, sollten die Beleuchtungskörper dicht am Boden angebracht sein und nur den Weg beleuchten. Die Lichtquellen sollten insektenverträgliche ausgeführt werden. Die Betriebszeiten der Innenbeleuchtung der Gebäude, soweit sie nicht nach außen abgedeckt werden können, sollten eingeschränkt werden. Der Umweltbericht (07) sollte in Kapitel 7, M4 entsprechend abgeändert werden. Wir halten die Zeit von 21:00h bis 06:00h für verträglich.	Wird zur Kenntnis genommen Die Beleuchtungszeiten werden auf die empfindliche Situation angepasst. Empfehlungen zu Ausrichtung der Beleuchtung werden entsprechen in den Umweltbericht eingearbeitet.
Störungen Um Störungen von den Schutzgebieten fernzuhalten sind Gehölzstreifen wie Hecken und Baumreihen natürliche und wirksame Mittel dazu. Zum Bodensee hin gilt es, den Gewässerandstreifen zu respektieren und in ihm die natürliche Struktur des Seehags zu unterstützen. Hier sollte die Weichholzaue als FFH-Lebensraumtyp (D11; Lebensraumtyp 91EO) gestützt werden, an der sich zur Flachwasserzone ein Röhrichtbestand anschließt. Zum Naturschutzgebiet hin sollte eine dichte Hecke mit Baumbeständen als Puffer dienen. Die vorherrschenden Gehölze im Nordteil des Gebietes sollten dabei vollständig erhalten bleiben. Im Umweltbericht (D7) sollte Kapitel 7, V3 so geändert werden, dass die bestehenden Gehölze miteinbezogen werden und der Nebensatz "wenn die Planung es zulässt" sollte entfallen.	Die Planung betrifft einzelne Bäume innerhalb des Plangebiets. Es wird nach bestem Gewissen geprüft, welche betroffen sind. Großteile der Grünfläche im Norden können als Puffer erhalten bleiben. Der Nebensatz "wenn die Planung es zulässt" wurde aus dem Umweltbericht genommen. Die Bäume, die im Zuge der Planung erhalten werden können sind im Planteil durch Erhaltungsgebote festgesetzt.
Weitere Störungen gehen von spiegelnden Flächen aus, wie sie durch Fenster oder Fassadenelementen entstehen können. Spiegelungen können für Vögel tödliche Folgen haben (Vogelschlag). Spiegelnde Fassadenelemente sollten ganz ausgeschlossen werden. Fensterflächen sollten mit entsprechendem Vogelschutzglas ausgeführt werden.	Entsprechende Festsetzungen für das Verwenden von Vogelschutzglas werden in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Spiegelnde Fassaden sind hier nicht zulässig.

Veränderung der Umgebung Die Höhe der geplanten Bebauung sowie die Größe der Baukörper muss als eine einschneidende Veränderung im Lebensraum einiger fliegenden Tierarten angesehen werden. Das gilt .z.B. für Fledermäuse. Um sicher zu sein, dass es nicht zu Verschlechterungen für diese Arten kommt, ist als Grundlage eine gute Kenntnis über das Vorkommen solcher Arten im Gebiet notwendig. Der Umweltbericht (D7) deckt diese Forderung nur unzureichend ab. Mit nur einer Untersuchung bei Fledermäusen ist dies viel zu wenig.	Eine zweite Begehung zu den Fledermäusen erfolgte am 20.08.2019 und konnte daher nicht in die frühzeitige Beteiligung aufgenommen werden. Im Zuge der förmlichen Beteiligung werden die Kartiierungsergebnisse ergänzt.
Des Weiteren bemängeln wir, dass der Umweltbericht die Insektenwelt vollkommen ignoriert. Besonders die tag- oder nachtaktiven Schmetterlinge müssen erfasst werden. Das Naturschutzgebiet Seefelder Aachmündung bietet Schmetterlingen gute Lebensräume und es ist davon auszugehen, dass sie dort auch vorkommen.	Für das Plangebiet wurden mehrere Kartierungen der Arten durchgeführt. Auch die Artengruppe der Insekten wurde im Zuge der anderen Kartiertermine abgedeckt. Bei den Kartierterminen konnten jedoch keine entsprechenden Insektenarten im Plangebiet nachgewiesen werden.
Bei den Amphibien ist der Laubfrosch nicht aufgeführt. Das Naturschutzgebiet ist ein wichtiger Lebensraum für diese seltene Art (RL2, FFH Anhang IV).	Da das Naturschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist dies nicht Bestandteil des aktuellen Verfahrens und somit auch nicht Teil der Kartierung. Der Laubfrosch wurde, in die Betrachtung, im Umweltbericht mit aufgenommen. Einzelne Individuen konnten im Zuge der Kartierung nicht nachgewiesen werden.
Bei den Reptilien sind Ringelnatter- und Blindschleichenvorkommen nicht untersucht worden.	Für das Plangebiet wurden mehrere Kartierungen der Arten durchgeführt. Auch die Artengruppe der Reptilien wurde im Zuge der anderen Kartiertermine abgedeckt. Bei den Kartierterminen konnten jedoch keine entsprechenden Reptilienarten im Plangebiet nachgewiesen werden.
Bei den Vögeln beschränkt sich die Untersuchung nur auf Brutvögel im Geltungsbereich des Baugebiets. Die Vögel, die während des Vogelzuges in der Flachwasserzone rasten sowie die Wintergäste bleiben unberücksichtigt, genauso die empfindlichen Vogelarten, die im Naturschutzgebiet brüten. Der Umweltbericht sollte entsprechend ergänzt werden.	Der Umweltbericht wird hinsichtlich dieser Thematik ergänzt.

Schutzgut Mensch/ Erholung/ Landschaftsbild/

Es ist davon auszugehen, dass durch die neuen Gebäude das Straßenbild in der Seefelder Straße negativ beeinflusst wird. Das ist durch die Größe der Baukörper bedingt. Für Menschen, die sich in Unteruhldingen aufhalten und leben, kann dies als Verschlechterung ihrer Lebensqualität empfunden werden.

Der Auftraggeber ist sich der sensiblen Lage im Ortsbild bewusst und es wurde deshalb ein Realisierungswettbewerb ausgelobt um eine entsprechende Architektur zu erhalten. Die neuen Baukörper passen sich in die Umgebung ein, da sich im Umfeld Baukörper mit vergleichbarer Kubatur befinden. Um der sensiblen Lage weiterhin gerecht zu werden, wird im Entwurf die Gebäudelänge für Bauabschnitt II nochmals angepasst und um 3,20 m verkürzt.

Deutsche Telekom Stelle Donaueschingen, Schreiben vom 19.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Diese Anlagen sind teilweise auch zur Versorgung der sich dahinter befindlichen Gebäude notwendig. Je nach Verlauf der Trasse ist die Umlegung für die Überbauung kostenpflichtig für den Verursacher. Sollte unabhängig hiervon ein Bedarf an Neuanschlüssen in dem Erweiterungsbau vorhanden sein, so ist eine Erweiterung Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigstenfalls ist nur eine separate Hauszuführung notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen

NABU Bezirksverband Donau – Bodensee e.V. , Schreiben vom 01.10.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Die Mehlschwalbe unternimmt im Planungsgebiet immer wieder Brutversuche. Jedoch wurden die Nester in der Vergangenheit wiederkehrend von den Gebäuden im Umfeld (Seevilla, Pfahlbaumuseum) entfernt. Wir schlagen daher vor unter dem Dach entsprechend Nisthilfen und Kotbretter anzubringen.	Am alten bestehenden Museumsgebäude befinden sich Kotbretter und Nisthilfen, die jährlich sehr gut angenommen werden. Unter den Pfahlbauten im See wurden mit Unterstützung des NABU Überlingen bereits vor Jahren zahlreiche Nisthilfen angebracht, die sehr gut genutzt werden. Der Lehm der Pfahlbauhäuser wird genutzt
Vielleicht lassen sich auch Fledermauskästen am Bau integrieren?	Diese Maßnahme wird als Vorschlag im Umweltbericht mit aufgenommen.
Weiterhin ist uns die Lichtstreuung ein Anliegen welches Beachtung finden sollte. Um nachts möglichst wenig Insekten anzuziehen ist eine entsprechende Auswahl der Lichtkörper sowie eine Abdunkelung der Glasscheiben notwendig.	Die Abschaltzeiten der Beleuchtung werden angepasst und in den Hinweisen übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen 22:00 und 7:00 Uhr die Beleuchtung auszuschalten ist. Wird zur Kenntnis genommen Die Beleuchtungszeiten werden auf die empfindliche Situation angepasst. Empfehlungen zu Ausrichtung der Beleuchtung werden entsprechen in den Umweltbericht eingearbeitet.
Um Vogelschlag zu vermeiden sind entsprechende Maßnahmen vorbeugend einzuplanen, vor allem bei der Auswahl der Scheiben. Hierbei ist der NABU gerne behilflich.	Entsprechende Festsetzungen für das Verwenden von Vogelschutzglas werden ergänzt.
Wünschenswert wäre es die alte Kopfweide im Planungsareal zu erhalten oder ggf. den Stamm als Totholzbiotop zu versetzen.	Der Erhalt der Kopfweide, hat eine hohe Priorität und kann im Zuge der Planung erhalten bleiben.
Ziel sollte es sein den Einfluss durch den Besucherverkehr auf das angrenzende Schutzgebiet so gering wie möglich zu halten.	Der Besucherverkehr beschränkt sich auf Bereiche, welche schon in Vergangenheit stark frequentiert wurden. Eine Verschlechterung ist hier nicht erheblich.

Stellungnahmen von Privatpersonen

Private Stellungnahme I , Schreiben vom 11.08.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
1. Wir können es nicht so einfach hinnehmen, dass auf dem Grundstück so nahe am See und in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebietes so ein gewaltiges Gebäude entstehen soll.	Im Rahmen des Umweltberichts, wurden die Auswirkungen auf das angrenzende Naturschutzgebiet untersucht. Des Weiteren sind im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durch die Träger Öffentlicher Belange Stellungnahmen bezüglich Umweltrelevanter Belange eingegangen. Es wird auf hier auf diese Stellungnahmen und die damit verbundene Abwägung verwiesen.
2. Wir haben schon jetzt mit immer mehr Verkehr und Lärm - verursacht durch das Pfahlbaumuseum zu kämpfen. (Geräuschpegel für unsere Gäste).	Durch das Vorhaben ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Am Museum bestehen bisher keine Besucherparkplätze und auch durch die Erweiterung werden keine Besuchstellplätze an den Pfahlbauten entstehen. Eine Einfahrt in den Ort und zum Museum ist seitens der Gemeinde ebenfalls nicht vorgesehen. Die Verkehrslenkung ist aktuell über Beschilderung auf den Parkplatz am Welterbesaal ausgerichtet.
3. Wir haben unsere Gäste nach deren Meinung befragt und alle sagten uns, dass solch ein gewaltiges Bauwerk nicht in das Fischerdorf Unteruhldingen passen würde.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes orientiert sich städtebaulich am angrenzenden Bestand. Auch hier sind Firsthöhen von bis zu 14 m vorhanden, die das geplante Gebäude überragen. Somit fügt sich das Gebäude aus städtebaulicher Sicht in das Umfeld ein. Des weiteren wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der hier eingegangenen Stellungnahmen nochmals die Maße des Baukörpers für Bauabschnitt II geprüft und angepasst. Der Baukörper wurde hier nochmals um 3,20 m verkürzt.

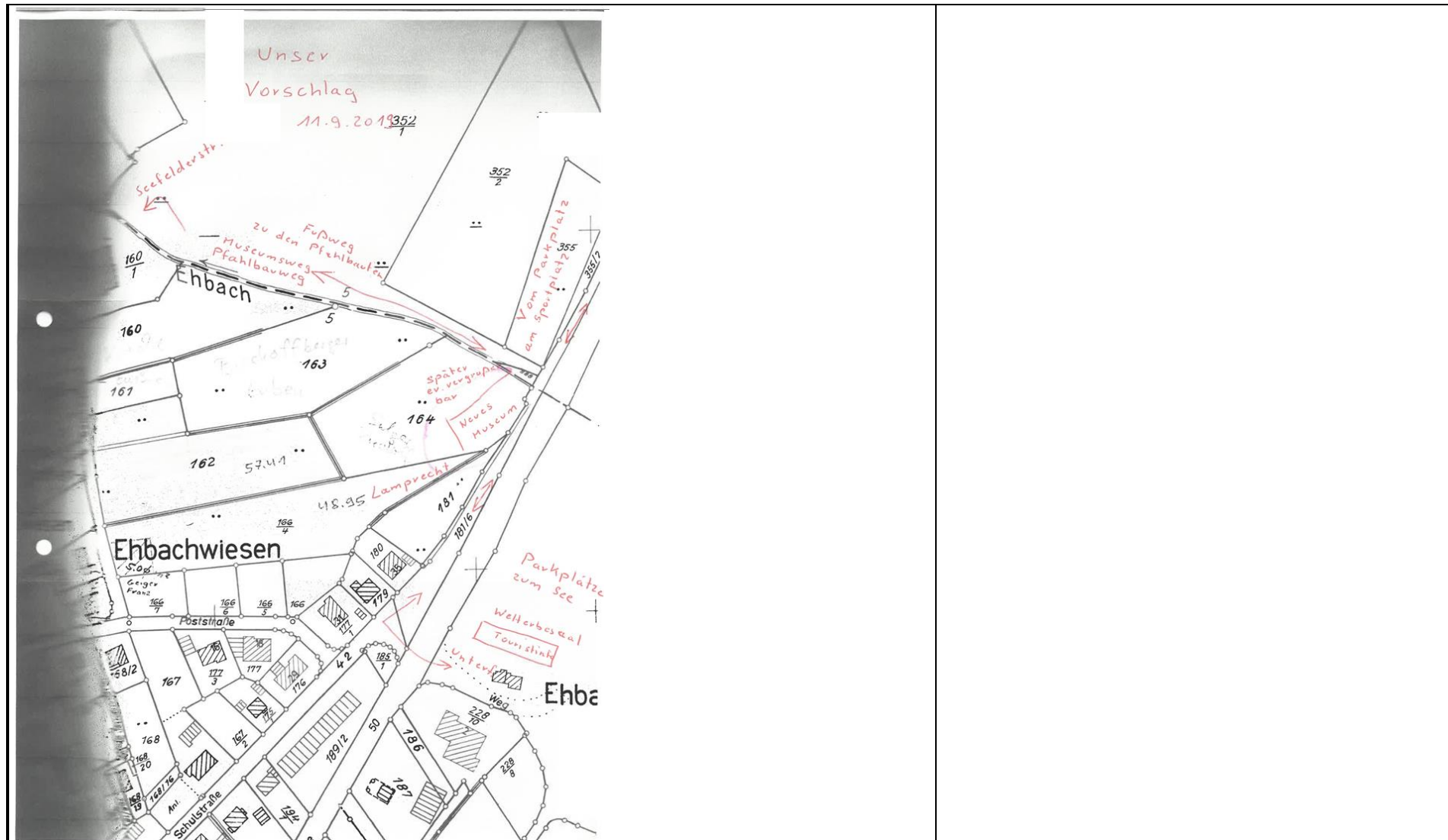
4. Wir sind immer noch der Meinung, dass so ein Gebäude an den Ortsrand gehört.	Um den Besucher ein möglichst vollumfängliches Museumserlebnis zu ermöglichen und einen zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, ist es sinnvoll ein kompaktes Museumsgelände anzubieten. Eine Auslagerung an den Ortsrand würde zusätzliche Fluktuationen von Besuchern zwischen den Museumsteilen erzeugen und wäre für das Museumserlebnis und aus museologischer Sicht für die Bildungsziele aufgrund fehlender Zusammenhänge negativ zu bewerten. Auch führt ein Museum am Ortsrand zu einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich. Zudem stehen geeignete und genehmigungsfähige Flächen hierfür aktuell nicht zu Verfügung.
5. Sollte das Gebäude, egal in welcher Größe, an dieser Stelle gebaut werden, sollte vorher sichergestellt sein, dass der Pfahlbauverkehr auf den Ortsrandparkplatz geleitet wird (GPS Navigation), der Lärm der durch die Änderung des Eingangs noch mehr entsteht entschärft, sowie die lärmerzeugenden Spiele in die Innenräume verlegt werden.	Aktuell wird der Verkehr durch die bestehende Wegweisung und durch die Hinweise auf den Webseiten für Navigationsgeräte bereits auf den Parkplatz „Ehbachstrasse“ am Ortsrand geleitet. Es bestehen lediglich Parkplätze für Behinderte am Museum. Der Ort ist offiziell verkehrsberuhigt. Vereinzelter Verkehr, der unerlaubt direkt in den Ort und an die Pfahlbauten fährt wird sich auch zukünftig nicht vermeiden lassen. Die Verkehrsregelung befindet sich in der Hoheit der Gemeinde. Durch die Planung wird kein Parkplatz für Besucher geschaffen und es ist deshalb nicht mit einem erhöhten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine Steigerung der Lärmemissionen durch Besucher ist nicht zu erwarten. Die Möglichkeiten auch verstärkt Indoor Museumsangebote für Schulklassen zu schaffen wird sich positiv auswirken.

6. Herr Schöbel hat bis heute mit uns noch kein einziges Wort über das geplante Vorhaben gesprochen. Wir wären daher gerne zu einem Gespräch mit allen Betroffenen bereit um eine Lösung zu suchen mit der alle leben könnten, bevor mit den weiteren Planungen fortgefahren wird. Wir hatten schon 2017 alle um ein Gespräch per E-Mail gebeten aber ohne Erfolg.

Am 9.12.2018 fand eine Vorstellung der Ergebnisse des Bauwettbewerbs für das neue Museum mit besonderer Einladung an alle Anwohner im Pfahlbaumuseum durch den Trägerverein mit Diskussion statt, die von den meisten Anliegern wahrgenommen wurde.

Am 04.09.2019 wurde seitens der Gemeinde in den Welterbesaal zur Offenlegung des Vorhabens im Rahmen einer Informationsveranstaltung eingeladen. Die Ankündigungen erfolgten mehrfach im Mitteilungsblatt. Hier wurde die Planung durch die Büros und das Museum sowie der Bebauungsplan vorgestellt und es konnten Fragen und Anmerkungen angebracht werden. Ein Bericht des Südkuriers ist hierzu erschienen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wird es im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals die Möglichkeit geben sich zu der Planung zu informieren und sich zu beteiligen.

7. Wir haben einen Vorschlag (Lösung) mit dem man fast alle Probleme für die nächsten 100 Jahre auf einen Schlag beseitigen könnte. Vielleicht könnte das eine Lösung sein- Siehe Anhang " Unser Vorschlag". Wir sind immer noch gerne für ein Gespräch bereit.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Erweiterung des Pfahlbaumuseums wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und auf Wunsch und Anregung der Bürgerschaft ein Wettbewerb umgesetzt. Für den Wettbewerb wurde die aktuelle Fläche als Erweiterungsfläche aufgenommen, da diese bereits im Besitz der Pfahlbauten ist und auch schon im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für ein Museum aufgenommen ist. Anderweitige Planungen entsprechen nicht den rechtlichen Grundvoraussetzungen und der durch die Gemeinde im Flächennutzungsplan festgelegten städtebaulichen Entwicklung.
--	--



Private Stellungnahme II, Schreiben vom 05.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
Von unserer Wohnung in der Werftgasse 3, im 2. OG., haben wir einen freien Blick über den seitherigen Mitarbeiterparkplatz hinweg über den See Richtung Überlingen. Dieser "Seeblick" von unserer Dachterrasse aus war ein Hauptgrund weshalb wir die Wohnung vor 25 Jahren gekauft haben. Er hat sehr viel zu unserem Wohlfühlen in Unteruhldingen beigetragen. Dieser Blick zum See soll nun durch das Gebäude des 2. Bauabschnitts verstellt werden, dessen Firsthöhe mit 12,5 m angegeben wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
Muss das Gebäude wirklich mit so einem riesigen Satteldach versehen werden? Die Wichtigkeit dieser Dachlandschaft steht in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Pfahlbauten selbst, die ja eigentlich der Anziehungspunkt für die Besucher sind. Wir glauben nicht, dass man den Besuchern durch diese Dachform "ein modernes und innovatives Erlebnis bieten" kann, wie es im Mitteilungsblatt vom 2. August 2019 heißt. Vielleicht können Ihre Architekten eine Lösung finden, bei der das Gebäude entlang der Seefelder Straße um Minigolf niedriger und dadurch gefälliger wird.	Die Dachform der geplanten Neubauten nimmt die Dachneigung der historischen Neubauten der Pfahlbausiedlung auf und schafft dadurch ein stimmiges Ensemble. Durch die steile Dachneigung und die Höhe entsteht im Innenraum der Gebäude ein hoher lichter Raum, der verschiedene Nutzungen ermöglicht und gerade hier auch architektonisch zu einem modernen Museumserlebnis beiträgt.

Private Stellungnahme III, Schreiben vom 13.09.2019

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung
I. Museumszufahrt 1. Bisherige Situation Der Zufahrtsverkehr zum Pfahlbaumuseum verteilt sich bislang auf zwei Einfahrten. Die „untere“ (südliche) Einfahrt wird derzeit von den Museumsmitarbeitern genutzt. Die „obere“ – unmittelbar gegenüber dem Hotel gelegene – Einfahrt wird von den Nutzern des Gemeindeparkplatzes verwendet. Der Verkehr verteilt sich somit zu etwa gleichen Teilen auf beide Einfahrten. Diese weitgehend ausgeglichene Verkehrsverteilung führt schon heute zu Beeinträchtigungen des Hotelbetriebs, die sich bei Verwirklichung des derzeitigen Planungskonzepts erheblich verschärfen würden.	Durch die neue mit der Gemeinde abgestimmte Einfahrt von Osten her wird für die Parkplätze lediglich der durch die Museumsmitarbeiter verursachte Verkehr zusätzlich im Bereich der neuen Einfahrt anfallen. Dieser Verkehr wird vornehmlich in den Morgenstunden zu Beginn der Dienstzeiten, in geringem Maße zum Schichtwechsel am Mittag sowie nach den Dienstzeiten am späten Nachmittag stattfinden. Dieser ist wie der Verkehr am Gemeindeparkplatz kein Besucherverkehr, sondern ein An- und Abfahrtsverkehr von Beschäftigten zu Arbeitsanfang und zu Arbeitsende. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies den Betrieb des Hotels in massiver Weise beeinflusst.
2. Geplantes Zufahrtsmodell Die jetzt vorliegende Planung sieht die Ein- und Ausfahrt zur neu geplanten Tiefgarage im Bereich der nördlichen Zufahrt vor. Dort soll künftig auch die Anlieferung zum Museum und zur zugehörigen Gastronomie erfolgen. Somit würde der gesamte Verkehr über die obere Einfahrt abgewickelt werden. Die Zufahrt wäre unmittelbar vor dem Eingang des Hotels und den in Richtung See ausgerichteten Balkonen gelegen. Die geplante Zufahrt direkt vor dem Hotel würde zu starken Lärm-, Abgas- und Geruchsbeeinträchtigungen für den Betrieb führen und damit die Erholungsqualität und -funktion erheblich beschränken.	Die Zufahrt von Osten zur geplanten Tiefgarage und zur Anlieferung wurde nach der Vorlage von 10 unterschiedlichen Gestaltungsvarianten von der Gemeinde nach Betrachtung der Gesamtsituation der Strandpromenade im Masterplan Weltkulturerbe vorgeschlagen und war so Grundlage des durchgeführten Architektenwettbewerbs. Die Anlieferung wird nicht regelmäßig stattfinden sondern nur bei Bedarf, oder in abgestimmten Zeiträumen. Somit wird es nicht zu einem ständigen Lieferverkehr kommen und es ist nicht von einer erhöhten Belastung auszugehen.

Die genannten Beeinträchtigungen ergeben sich aus den zu erwartenden Fahrzeugbewegungen und -wartezeiten sowie den in Anlieferbereichen typischerweise vorzufindenden Mülltonnen, Paletten und Kartons. Bereits in den letzten Jahren ergaben sich durch das Pfahlbaumuseum Beeinträchtigungen in diesem Bereich, wie unter anderem ein Lärmgutachten des TÜV aus dem Jahr 2013 belegt hat. Die geplante Änderung/Verlagerung würde diese Situation noch einmal deutlich zum Nachteil des Hotels verändern. Die gesamte Verkehrsabwicklung würde unmittelbar vor den Hotelzimmern mit Balkon und dem Hotelvorplatz stattfinden

Die genannten Mülltonnen, Paletten und Kartons, werden im Zuge der Planung auf dem Gelände der Pfahlbauten untergebracht und nur zu Zeiten der Entsorgung abgeholt werden. Durch die neue Zufahrt ist die Lagerung der Abfälle und des Mülls räumlich stark getrennt zum Eingangsberiech des Hotels und es wird in der Planung ein Raum zur Lagerung vorgesehen. Dadurch wird die Belastung nicht erhöht. Das Lärmgutachten aus dem Jahr 2013 kann an dieser Stelle nicht als relevant angesehen werden, da es nicht die Lärmbelastung durch An- und Zufahrtsverkehr erfasst hat. Da bei An- und Zufahrtsverkehr, sowie Belieferung der Pfahlbauten von keinem erhöhten Aufkommen durch die Planung auszugehen ist und wie beschreiben die Analgen für Müll und Abfälle räumlich entfernt auf dem Gelände der Pfahlbauten stattfinden wird, sind hier keine erhöhten Belastungen zu erwarten.

Voraussichtlich würde die geplante Zufahrt aufgrund ihrer geringen Größe und ihrem spitzen Winkel dem künftigen Verkehrsaufkommen nicht genügen. Für den geplanten LKW-Zulieferungsverkehr ist der Winkel zum Einfahren zu klein. Hinzu kommt der schon heute vorhandene ständige Wendeverkehr von Parkplatzsuchenden. Beides macht ein Rangieren vor der Zufahrt erforderlich, was wiederum zu einer weiteren Verstärkung der Lärmbelastung vor den Hotelzimmern führen würde. Die schon heute problematische Situation wird durch das als Anlage 1 beigefügte Lichtbild illustriert.



Die Anlieferung über die neue Zufahrt ist so konzipiert, dass ein LKW für die Anlieferung rückwärts einfahren muss, bei der Abfahrt trotz des engen Winkels um die Kurve kommt und somit ohne rangieren abfahren kann. Die geplante Anlieferung und die damit verbundenen Schleppkurven für LKW mit und ohne Anhänger sind den Unterlagen beigefügt. Des Weiteren wird bei der Anlieferung über die neue Zufahrt kein Platz auf den öffentlichen Straßen beansprucht, da der LKW über die Zufahrt in der Zeit der Anlieferung auf dem Gelände der Pfahlbauten steht und somit der Verkehr wie hier auf dem Bild nicht weiter durch ein zusätzliches Fahrzeug, das im Straßenraum steht behindert wird.

Zudem ist die Seefelder Straße Teil des viel befahrenen Bodenseeradwegs, der an Spitzentagen von mehreren Tausend Radfahrern befahren wird. Nicht die B 31, sondern genau diese Stelle vor der Seevilla gestaltet für die Radfahrer das „Tor nach Uhldingen“. Es ist somit der erste Eindruck, den sehr viele Personen von der Gemeinde erhalten. Die Platzierung einer Lieferanteneinfahrt und einer Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle wäre alles andere als eine schöne Eingangssituation. Auch würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einschließlich der zu erwartenden Rangierbewegungen an eben dieser Stelle aufgrund der vielen Radfahrer ein erhöhtes Unfallrisiko darstellen.	Durch die neue Zufahrt wird bei der Anlieferung kein Platz auf den öffentlichen Straßen beansprucht, da der LKW über die Zufahrt in der Zeit der Anlieferung auf dem Gelände der Pfahlbauten steht und somit der Auto – und Radverkehr wie hier auf dem Bild nicht weiter durch ein zusätzliches Fahrzeug, das im Straßenraum steht behindert wird. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich nicht direkt an der Straße
3. Notwendigkeit Eine zwingende betriebliche Notwendigkeit für die geplante Zufahrtslösung ist nicht erkennbar. Derzeit finden Anlieferungen für das Hotel auf Höhe der südlichen Einfahrt (Kreuzung Seefelderstraße/Strandpromenade) statt. Von dort werden auch weitere Gastronomiebetriebe beliefert. Nach ausdrücklicher Aussage der Lieferanten (vgl. Anlage 2) wäre auch die Belieferung eines weiteren gastronomischen Betriebes von hier möglich; auch nach Erweiterung des Museums bedarf es somit keiner Anlieferung über die nördliche Zufahrt.	Die neue Zufahrt wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und im Rahmen des Masterplans Weltkulturerbe sowie dem Wettbewerb so aufgenommen. Aus betrieblicher Sicht ist eine Anlieferung von Norden durchaus von Vorteil, da während der Lieferzeiten der LKW nicht vor dem Eingangsbereich des Museums steht, sondern auf der Abgewandten Seite auf dem Gelände der Pfahlbauten. Des weiteren können so die gelieferten Waren an die entsprechenden Lagermöglichkeiten verteilt werden, ohne dass diese durch den neuen Eingangsbereich transportiert werden müssen. Was kürzere Wege bedeutet.
Eine Lösung, alle LKWs aus Richtung des Tennisclubs anfahren zu lassen, wird in der Praxis nicht möglich sein. Die Fahrer nutzen aktuell die Route vom Hafen aus und werden an dieser Gewohnheit erfahrungsgemäß weiterhin festhalten. Zudem würde dies das Verkehrsaufkommen in der Weiherackerstraße weiter erhöhen. Auch dürfte die Beschränkung auf bestimmte Anlieferzeiten nicht umsetzbar sein. So hat der Hotelbetrieb bereits jetzt festgeschriebene Anlieferzeiten, die praktisch aufgrund von Stau, Personalmangel und kurzfristigen Routenänderungen kaum eingehalten werden.	Die Regelung des Verkehrs und der Anfahrtsweg liegt bei der Gemeinde. Feste Anlieferungszeiten werden weiterhin durch das Pfahlbaumuseum eingeplant und unterstützt. Die Kontrolle der Einhaltung der Lieferzeiten muss mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Zweckmäßig und umsetzbar erscheint jedoch eine Lösung über die bestehende Zufahrt des Pfahlbaumuseums. Dafür sprechen mehrere Punkte: Die Anlieferung erfolgt bereits auf der Höhe der „unteren“ Zufahrt (siehe Foto des Anlieferbereichs, Anlage 3). Unsere Lieferanten beliefern von dort aus auch weitere Gastronomiebetriebe, wie beispielsweise den Eispavillon. Daher wäre die dortige Anlieferung sogar effizienter. Wie bereits ausgeführt, können alle Betriebe – auch das Pfahlbaumuseum – von diesem Punkt beliefert werden.



Die neue Zufahrt wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und im Rahmen des Masterplans Weltkulturerbe sowie dem Wettbewerb so aufgenommen. Aus betrieblicher Sicht ist eine Anlieferung von Norden durchaus von Vorteil, da während der Lieferzeiten der LKW nicht vor dem Eingangsbereich des Museums steht, sondern auf der Abgewandten Seite auf dem Gelände der Pfahlbauten. Des weiteren können so die gelieferten Waren an die entsprechenden Lagermöglichkeiten verteilt werden, ohne dass diese durch den neuen Eingangsbereich transportiert werden müssen. Was kürzere Wege bedeutet.

Auch eine Zufahrt für die Feuerwehr ist ohne eine Nutzung der „oberen“ Zufahrt möglich. Laut jetzigem Planungsstand ist das Museum von drei Seiten aus anfahrbar. Von der Seefelder Straße bzw. dem Gemeindeparkplatz, von dem neu geplanten Museumsplatz („untere“ Zufahrt) sowie voraussichtlich durch den Innenhofbereich.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird ein Brandschutzgutachten erstellt. Durch die neue Planung müssen Rettungswege nicht nur für Feuerwehr sondern auch für Sanitäter zur Verfügung gestellt werden. Bei einem Ziel erster Ordnung wie dem Pfahlbaumuseum sind Rettungszufahrten, Feuerwehruzufahrten, Versammlungsräume entsprechend den Maßgaben der Behörden und des Brandschutzkonzeptes angeordnet.

Diese Lösung wäre für alle Beteiligten vorteilhaft. Eine Zufahrt direkt vor den Hotelzimmern würde den Betrieb dagegen vor existenzielle Probleme stellen. Wir bitten daher namens unserer Mandantin eindringlich darum, dies bei der planerischen Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.	Lediglich der Anfahrtsverkehr verlagert sich von der bisherigen Anfahrt auf die neue Anfahrt. Die Lieferung selbst, findet auf dem Gelände der Pfahlbauten statt und nimmt keinen Raum auf den öffentlichen Straßen ein. Somit kommt es während der Standzeiten der LKWS zu keiner weiteren Behinderung auf den öffentlichen Verkehrsflächen in direktem Umfeld zum Hotelbetrieb.
II. Dimensionierung des Vorhabens 1. Nachteile für Hotelbetrieb Auch die bauliche Dimension des geplanten Bauwerks würde zu unzumutbaren Nachteilen für den Hotelbetrieb führen. Im zweiten Bauabschnitt soll ein Gebäude mit ca. 40m Länge und 12,50m Firsthöhe errichtet werden. Ein Gebäude mit einer solchen enormen Wandfläche hätte erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen und des Ortsbilds zur Folge.	Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs, soll der Siegerentwurf umgesetzt werden. Dieser fügt sich aus städtebaulicher Sicht in das Ortsbild und die Umgebende Bebauung ein. Aufgrund der Stellungnahmen, wurde nochmals geprüft ob eine Reduzierung der Gebäudelänge (BA II) und der Gebäudehöhen möglich ist ohne den Siegerentwurf in seiner Ausführung sowie der Angedachte Nutzung und das Museumskonzept zu beschränken. Um den angebrachten Stellungnahmen Rechnung zu tragen, wurde für den Baukörper in Bauabschnitt II die Gebäudelänge nochmals um 3,20 m gekürzt. Die Gebäudehöhen liegen nur im Bereich der Dachaufbauten bei 12,45. Zu den Seiten der Dächer wird lediglich eine Gebäudehöhe von 11,95 m erreicht. Dies kann den Schnitten des beigefügten Vorhabens und Erschließungsplan entnommen werden. Durch diese Änderung wird den angebrachten Stellungnahmen Rechnung getragen ohne die Idee des Siegerentwurfes, sowie die angedachte Konzeption des Museums zu beschränken.

Von der Seevilla besteht derzeit zumindest noch in Teilen ein Seeblick. Dieser ist zwar bereits in der Vergangenheit beschränkt worden, was unter anderem auf das in den letzten 15 Jahren unterbliebene Zurückschneiden der Bäume des Pfahlbaumuseums zurückzuführen ist. Dadurch ist bereits der Seeblick Richtung Westen (nach Überlingen) verlorengegangen.	Die Bäume des Uferhages und des angrenzenden Naturschutzgebietes Seefelder Aachniederung liegen in einer ökologisch für den Bodensee und seine Flora und Fauna wichtigen Zone und dürfen nicht eigenmächtig durch das Museum „zurückgeschnitten“ werden. Mit dem Umweltamt und den Naturschutzbehörden des Regierungspräsidiums bestehen hier Vereinbarungen zum Erhalt und Auflagen, die verpflichtend sind. Auf die diesbezüglichen Eingaben im Landratsamt und bei der Gemeinde in den letzten 20 Jahren durch die Betreiber der Seevilla ist an dieser Stelle zu verweisen.
Das neue enorme Gebäude würde nun aber auch den verbliebenen Seeblick vom Hotel in Richtung Strandbad/Mainau nehmen. Dies liegt in der Höhe des Gebäudes und dem geplanten blickdichten Material ohne jegliche Öffnungen oder Durchlässe begründet. Anschaulich werden diese Folgen auf den als Anlage 4 beigefügten Lichtbildern (und durch das aufgestellte Stangengerüst). Die noch vorhandenen Sichtbeziehungen zum See würden vollständig wegfallen; statt dessen wäre von einem Teil der Gästezimmer nur noch die Holzfassade des künftigen Gebäudes zu sehen, von den oberen Stockwerken wäre der derzeitige Blick auf den Bodensee und unter anderem die Mainau nicht mehr vorhanden. Dies würde die Attraktivität des Hotels für Besucher erheblich mindern.	Durch die bereits bestehenden Gebäude und den Bewuchs des Pfahlbaumuseums ist der Blick auf die Mainau nur eingeschränkt vorhanden. Des Weiteren wird aufgrund artenschutzrechtlicher belange bei der Gestaltung der Fassade und des Baukörpers auf durchsichtige und durchlässige Materialien verzichtet um die Auswirkungen und Gefährdung besonders auf Vögel und Fledermäuse (Vogelschlag an Scheiben und reflektierenden Flächen) möglichst gering zu halten. Auch erfordert es, dass historische Fundstücke und Ausstellungsstücke aufgrund der Lichtempfindlichkeit möglichst von starker Lichteinstrahlung zu schützen sind und somit besonders in Bauabschnitt II keine lichtdurchfluteten Ausstellungsräume geschaffen werden können.

Es ist offensichtlich, dass die Auswahl eines Hotels in Bodenseenähe durch potentielle Gäste gerade dadurch beeinflusst wird, ob zum einen eine ruhige Umgebung vorhanden ist, zum anderen aber auch von der Sichtbarkeit des Sees. Dies ergibt sich auch aus zahlreichen Anfragen oder Nachrichten der Gäste, die wir beispielhaft als Anlage 5 beigefügt haben. Daraus folgt, dass oftmals Gäste aufgrund des fehlenden Seeblicks von einer Übernachtung in der Seevilla absehen oder von einer Buchung zurücktreten. Dies würde sich zweifellos verschärfen, wenn auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite ein massives Bauwerk errichtet würde, das äußerst dominant in Erscheinung treten und jegliche Seesicht verhindern würde. Ob dann überhaupt noch ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb möglich wäre, ist aus Sicht unserer Mandantin zu bezweifeln.

Inwieweit die Auswahl eines Hotels in Bodenseenähe von der Sichtbarkeit des Sees abhängt lässt sich fundiert nur schwer nachweisen. Die ruhige Lage und kurzen Wege für die Besucher des Hotels wird durch die Erweiterung des Museums nicht beeinträchtigt da kein zusätzlicher Verkehr entsteht sowie öffentliche Wegeverbindungen nicht geändert werden. Des Weiteren wird das Ein- und Ausparken der Mitarbeiter durch eine Tiefgarage unter die Erde verlegt was zu einer Beruhigung beitragen kann. Zusätzlich können einzelne Nutzungen des Museums, die bisher Outdoor stattgefunden haben auch innerhalb des Gebäudes stattfinden, was wiederum zu einem ruhigen Umfeld beiträgt. Wie in den Stellungnahmen zuvor schon dargestellt, fügt sich gerade Bauabschnitt II mit seiner Kubatur und der verringerten Länge um 3,20 m in die Umgebung ein.

2. Weitere Folgen; Unesco-Welterbe Der erste Bauabschnitt stellt bereits eine Vergrößerung des Museums um das Doppelte dar. Der zweite Bauabschnitt erscheint sowohl mit Blick auf die nähere Umgebung als auch die Gesamtgemeinde unverhältnismäßig und über-dimensioniert. Diese neue Größe würde (insbesondere zusammen mit dem in den Sommermonaten stark frequentierten Strandbad) einen Tages- und Massentourismus bewirken, der den Ort überlastet. Die Anzahl der Besucher des Pfahlbaumuseums erhöht sich dadurch erheblich, was mit mehr Lärm und Parkplatzverkehr einhergeht. Die Kapazität der Seefelder Straße ist mit Anwohnerverkehr, Parkplatzsuchverkehr, Anlieferung und Radfahrern bereits erreicht. Auch an Welterbestätten muss ein nachhaltiger Tourismus verfolgt werden. Vgl. https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-sein/nachhaltiger-tourismus: „Gleichzeitig kann jedoch ausufernder, unkontrollierter Tourismus zu einer Bedrohung für das Kultur- oder Naturerbe werden“ Hier kann folglich nicht lediglich dem Wunsch des Pfahlbaumuseums nachgegeben werden, vielmehr müssen die bestehenden Kapazitäten und die weitgehenden Auswirkungen durch einen Massentourismus berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Interessen der Gesamtgemeinde sowie der angrenzenden Gewerbebetriebe und sonstigen Anwohner.	Das Pfahlbaumuseum bespielt mit seinem Freilichtmuseumskonzept auf seinem Gelände eine Fläche von insgesamt etwa 9 ha. Etwa 3 ha davon sind mit Gebäuden und mit Freiflächen– von der Werkstatt, den Versorgungsbauten über die Pfahlbauhäuser bis zu den Schülerprojekteinrichtungen belegt. Der erste Bauabschnitt mit etwa 500 qm stellt somit mitnichten eine Verdoppelung des Museums dar. Und selbst mit dem zweiten Bauabschnitt liegt die Vergrößerung nach dem Abriss von Bestandsgebäuden bezogen auf die Gesamtfläche unter Einrechnung des neu erworbenen Grundstücks lediglich bei 2%. Es handelt es sich hier um ein Freilichtmuseum von 9 ha Fläche. Eine Steigerung der Besucherzahlen ist nach allen vorliegenden statistischen Daten der letzten Jahrzehnte und der aktuellen Prognosen im Bodenseetourismus nicht zu erwarten. Das Pfahlbaumuseum darf nicht mit dem Weltkulturerbe „Prähistorische Pfahlbauten“ der UNESCO verwechselt werden. Die schützenswerten Originalpfahlbauten liegen unter Wasser im Bodensee im Bereich des Hafens. Das Pfahlbaumuseum ist das Schaufenster über Wasser dieses Welterbes.
3. Alternativen Diese Nachteile können durch eine Reduzierung der Höhe und das Abschrägen der Seiten des künftigen Baukörpers vermieden werden. Dadurch würde das gesamte Bauwerk deutlich weniger wichtig und massiv in Erscheinung treten. Auch sollte ggf. auf den Besprechungsraum verzichtet werden, um die Länge des Bauwerks insgesamt zu reduzieren. Dies hätte auch den Vorteil, dass die Blickachse Richtung See vom Radweg erhalten bliebe.	Eine Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes hinsichtlich der Länge hat stattgefunden. Auf funktionale für den Museumsbetrieb notwendige Einheiten kann jedoch im Interesse des ganzjährig arbeitenden Museums und seines Forschungsinstitutes nicht vollständig verzichtet werden.

Zudem kann durch einen höheren Grenzabstand zwischen Gemeindeparkplatz und neuer Wandfläche etwas Luftigkeit hergestellt werden. Weiter sollen laut 3D- Modell lichtdurchlässige Glaselemente nur in der Decke installiert werden. Durch die Ausweitung dieser Elemente auf die Dachfläche könnte mehr Luftigkeit und Offenheit entstehen, was zumindest in Teilen auch für die Seevilla einen weiter vorhandenen Seeblick gewährleisten würde.	Ein möglichst großer Abstand zwischen der Bebauung in der zweiten Reihe und dem neuen Museum wurde nach längerer Abwägung und der Prüfung von insgesamt 10 Entwürfen seitens des Pfahlbauvereins und einen Bauwettbewerb durch die Einschaltung eines gemeindeeigenen Parkplatzes unter Einrechnung der Straße mit etwa 20 Metern Distanz erreicht.
III. Abwägungsgebot; Eigentum Die vorgenannten Aspekte sind auch in rechtlicher Hinsicht bedeutsam. 1. Vorgaben Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die insbesondere zu beachtenden Belange sind in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt. Aus dem Abwägungsgebot ergibt sich die Verpflichtung, in die Abwägung an Belangen einzustellen, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Damit müssen alle Planziele und alle von der konkreten Planung berührten Belange („abwägungsbeachtliche Belange“) ermittelt und als „Abwägungsmaterial“ zusammengestellt und in die Abwägung einbezogen werden. Vgl. dazu und zu den Abwägungsfehlern z.B. Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, 133. EL Mai 2019, BauGB § 1 Rn. 185ff.	Im Rahmen der Abwägung und der angebrachten Stellungnahmen, wurden alle abwägungsbeachtlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt und dargestellt und abgewogen und in der Planung aufgenommen.
Die von einer Bauleitplanung Betroffenen haben ein subjektives Recht auf eine angemessene Berücksichtigung ihrer Belange im Rahmen der Abwägung. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 13.05.1997 – 8 S 2814/96, juris LS 1.	Die durch die Planung Betroffenen hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit ihre Belange darzustellen und einzubringen. Im Rahmen der Abwägung wird auf diese Belange eingegangen und eine Stellungnahme abgegeben.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) verweist ausdrücklich darauf, dass auch die Belange der Wirtschaft in die Abwägung einzustellen sind. Dazu zählen auch die spezifischen Belange einzelner Gewerbebetriebe, insbesondere das Interesse an der Erhaltung des betrieblichen Bestands. Söfker/Runkel, a.a.O., § 1 Rn. 160.	Durch die Planung entstehen für den Betrieb keine Einschränkungen, die den Erhalt des Betriebes gefährden könnten.

Auch wenn kein absoluter Anspruch auf unbeschränkte Beibehaltung einer vorhandenen Aussicht besteht, sind die sich aus einer solchen Beschränkung ergebenden Nachteile für private Eigentümer und Geschäftsbetriebe in die Abwägung einzustellen. Je erheblicher die Nachteile für einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sind, desto gewichtiger müssen die für diese Einschränkung sprechenden öffentlichen Belange sein. Auch die Rechtsprechung und Literatur verweisen insoweit auf das Erfordernis einer einzel-fallbezogenen Betrachtung. Die planungsbedingte Verschlechterung einer bestehenden Aussichtslage ist vor allem dann beachtlich, wenn die bisherigen Sichtbeziehungen wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig sind. So für einen freien Blick auf den Bodensee und die Schweizer Alpen VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 13.05.1997 – 8 S 2814/96, juris Rn. 15; bestätigt durch VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.09.2007 – 3 S 882/06, juris Rn. 20.	Die vorhandenen Blickbeziehungen auf den See sind in der Vergangenheit bereits wie auch von Seiten der Betreiber des Hotels Seevilla dargestellt durch den Bewuchs im Naturschutzgebiet verändert worden. Dieser Veränderung geht wie in den Stellungnahmen beschrieben nicht auf die geplante Bebauung zurück sondern ist durch die Vorgaben für die Bewirtschaftung und Pflege im Naturschutzgebiet bedingt. Ein zurückschneiden des Bewuchses durch die Pfahlbauten ist hier nicht möglich. Durch die bereits bestehenden Gebäude der Pfahlbauten, sind Blickbeziehungen auf den See aus den unteren Stockwerken der Seevilla aktuell nicht vorhanden und werden somit auch durch die Planung nicht eingeschränkt.
---	--

2. Anwendung

Bei dem Betrieb unserer Mandantschaft handelt es sich um einen alteingesessenen Familienbetrieb. Dieser hat in der Vergangenheit zahlreiche Investitionen in den Standort vorgenommen und ist in hohem Maße auf eine ruhige und attraktive Umgebungssituation angewiesen. Herr Marc Knöbelspies als heutiger Inhaber möchte den Betrieb gerne fortführen, wie er bereits in den letzten 30 Jahre an diesem Standort vorhanden war.

Die ruhige Lage und kurzen Wege für die Besucher des Hotels wird durch die Erweiterung des Museums nicht beeinträchtigt da kein zusätzlicher Verkehr entsteht sowie öffentliche Wegeverbindungen nicht geändert werden. Des Weiteren wird das Ein- und Ausparken der Mitarbeiter durch eine Tiefgarage unter die Erde verlegt was zu einer Beruhigung beitragen kann. Zusätzlich können einzelne Nutzungen des Museums, die bisher Outdoor stattgefunden haben auch innerhalb des Gebäudes stattfinden, was wiederum zu einem ruhigen Umfeld beiträgt. Die Pfahlbauten in ihrer Funktion als Museum und Informationspunkt für das Weltkulturerbe müssen sich zukünftig auf veränderte Anforderungen und Wünsche der Besucher einstellen, dies erfordert eine Weiterentwicklung der Museumskonzeption und die Erweiterung des Museums. Durch die Erweiterung entstehen keine gravierenden Veränderungen, die einen weiteren Betrieb des Hotels beeinflussen.

Die Sichtbeziehungen zum See sind aufgrund der besonderen örtlichen Situation von besonderer Bedeutung für den Hotelbetrieb. Der Wegfall dieser Sichtbeziehungen hätte zusammen mit den weiteren Nachteilen eine Gefährdung des Hotelbetriebs zur Folge. Demgegenüber hätte eine (mit Blick auf das Gesamtvorhaben geringe) Modifizierung keine wesentlichen Nachteile für den Betreiber zur Folge, während die Beeinträchtigungen des Betriebs der Seevilla jedoch erheblich vermindert würden. Eine fehlerfreie Abwägung müsste somit gewisse Modifizierungen des Vorhabens vornehmen.

Da die Sichtbeziehungen auf den See bereits jetzt durch die Bestandsgebäude und den Bewuchs stark beeinträchtigt sind, und diese durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt werden, kann hier nicht von einer betriebsgefährdenden Einschränkung ausgegangen werden. Die in den Stellungnahmen zuvor angebrachten Problematiken bezüglich Verkehr und Lärm, werden sich wie zuvor dargestellt nicht weiter negativ auf den Betrieb auswirken. Um den angebrachten Stellungnahmen Rechnung zu tragen ohne die Konzeption und Grundidee des Wettbewerbes in Frage zu stellen, wurde für den Baukörper in Bauabschnitt die Gebäudelänge nochmals um 3,20 m gekürzt. Die Gebäudehöhen liegen nur im Bereich der Dachaufbauten bei 12,45. Zu den Seiten der Dächer wird lediglich eine Gebäudehöhe von 11,95 m erreicht. Dies kann den Schnitten des beigelegten Vorhaben und – Erschließungsplanes entnommen werden.

Der Umweltbericht blendet die dargestellten Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung zu Unrecht aus. Die dortige Aussage (vgl. S. 33), erhebliche Beeinträchtigungen auf Naherholungsfunktionen könnten wegen der nur temporären Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, ist falsch. Auch die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes hängt nicht allein von der vergleichbaren Höhe des Gebäudes zu bestehenden Gebäuden ab (vgl. Umweltbericht S. 33), sondern von der Gesamtwirkung des Vorhabens, die wesentlich auch durch die Breite, die Fassadenausführung und die insgesamt überbaubare Fläche beeinflusst wird. Dafür gibt es keinerlei Vorbild in der näheren Umgebung.

Potenziell ist durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung zu erwarten, das wurde so auch in dem entsprechenden Abschnitt geschrieben.

Die Erholungsnutzung beschreibt im Allgemeinen einem naturbelassenen Funktionsraum, welcher nicht im Gebiet anzutreffen ist, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen. In den geschützten Gebieten im Umfeld des Plangebiets werden keine Veränderungen durchgeführt. Die Maßnahmen finden ausschließlich innerörtlich auf vorbelastetem Gebiet statt. Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind durch das Vorhaben gegeben jedoch, haben diese unserer Einschätzung keine erheblicherer Auswirkungen, gegenüber den umgebenden Gebäuden, zumal die Ausführung in zwei Abschnitten erfolgt.

Die Gesamtwertung des Vorhabens und die damit verbundenen Gebäudegrößen sind mit Blick auf die Ausführung in zwei Bauabschnitten differenziert zu betrachten. Bauabschnitt I ersetzt bereits vorhandenen Gebäude (Werkstatt und Schuppen) auf der Fläche des Pfahlbaumuseums und erweitert die neu überbaute Fläche nur in begrenztem Maße. Bauabschnitt II wird auf der als Parkplatz genutzten Fläche umgesetzt, die aktuell geschothet ist und aus städtebaulicher Sicht eine geringe Attraktivität aufweist. Die Größe des in Bauabschnitt II umgesetzten Baukörpers ist hier durchaus mit der Kubatur des angrenzenden Hotels sowohl in Höhe, Länge und Breite vergleichbar. Die Fassadengestaltung orientiert sich an den historischen Pfahlbauten. Und nimmt mit den Materialien diese Gestaltung auf. Des Weiteren wird auf

	großflächige spiegelnde Flächen aus artenschutzrechtlichen Aspekten verzichtet. Es wird auch darauf verwiesen, dass insgesamt im Gebiet keine einheitliche Fassadengestaltung vorliegt und es somit zu keiner gravierenden Veränderung des Gesamtbildes durch das Vorhaben kommt.
IV. Zusammenfassung In der vorgesehenen Form würde die Erweiterung des Pfahlbaumuseums zu unzumutbaren Nachteilen für unsere Mandantin führen. Die sich aus den zwei Bauphasen ergebenden weiteren Nachteile für den Hotelbetrieb sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.	In den vorangegangenen Stellungnahmen wurde auf die geschilderten Nachteile eingegangen und dargelegt, dass eine Erweiterung des Museums zu keinen unzumutbaren Nachteilen für den Betrieb des Hotels führt. Inwieweit eine Aufteilung der Umsetzung in zwei Bauabschnitt zu weiteren noch nicht genannten Nachteilen führt lässt sich aus der abgegebenen Stellungnahme nicht entnehmen und es kann darauf an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.
Die planungsrechtliche und damit verbindliche Grundlage auch für den zweiten Bauabschnitt soll schon jetzt durch den jetzt in das Verfahren gebrachten Bebauungsplan erfolgen. Daher fordern wir namens unserer Mandantin, diese Auswirkungen des künftigen zweiten Bauabschnittes auf ein für die Umgebung und den Hotelbetrieb verträgliches Maß zu reduzieren. Dies würde aus unserer Sicht einen auch für den Betreiber annehmbaren Kompromiss darstellen, da die Erweiterung im Ergebnis nicht wesentlich eingeschränkt würde. Der Umbau des bestehenden Museumsgebäudes in ein neues Ausstellungsgebäude (erster Bauabschnitt) wäre von diesen Änderungen vollkommen unberührt. Der Hotelbetrieb unserer Mandantschaft würde demgegenüber deutlich weniger eingeschränkt, als es nach den derzeitigen Planungen der Fall wäre.	Im Rahmen des Wettbewerbes und aus Gründen der Finanzierbarkeit, wurde die Vorgabe einer Aufteilung der Museumserweiterung in zwei Bauabschnitte gemacht. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis wurde für das Vorhaben ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt um eine Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs zu ermöglichen. Im Rahmend der frühzeitigen Beteiligung und nach erneuter Überprüfung des Entwurfs, wurden nochmals Anpassungen bei der Länge des Gebäudes vorgenommen ohne die Idee des Siegerentwurfes sowie die betrieblichen Anforderungen an die Erweiterung des Pfahlbaumuseums zu beschränken. Weitere negative Auswirkungen auf den Hotelbetrieb sind wie in den Stellungnahmen zuvor beschrieben nicht zu erwarten.