

Bekanntmachung

Am Montag, 25.05.2020 findet um 19:30 Uhr im Saal des Haus am Stadtsees eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt.

TAGESORDNUNG

TOP	<u>II. Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung getroffenen Entscheidung/en	
2	Antrag eines Stadtrates auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat	SV-106/2020 Beschluss
3	Verabschiedung eines Stadtrates	
4	Feststellen von Hinderungs- bzw. Ablehnungsgründen für den Eintritt in den Gemeinderat	SV-108/2020 Beschluss
5	Verpflichtung eines Stadtrates für den Eintritt in den Gemeinderat	
6	Nachrücken eines Stadtrates - Besetzen von Ausschüssen sowie die Anpassung der Unterzeichnung der Protokollniederschriften	SV-109/2020 Beschluss
7	2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" (G 28) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Abwägung und Satzungsbeschluss	SV-55/2020 Beschluss
8	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Abwägung und Satzungsbeschluss	SV-70/2020 Beschluss
9	Ergänzungssatzung "Kirchweg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Aufstellungsbeschluss	
9.1	Übertragung der Zuständigkeit der Angelegenheit "Ergänzungssatzung „Kirchweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren“ - Zustimmung zum Abschluss des Aufstellungsbeschluss auf den Gemeinderat	SV-105/2020 Beschluss
9.2	Ergänzungssatzung „Kirchweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Aufstellungsbeschluss	SV-78/2020 Beschluss
10	Bebauungsplan "Tannweilerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Reute - Abwägung und Satzungsbeschluss	SV-77/2020 Beschluss
11	10. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl", Gemarkung Waldsee - Abwägung und Feststellungsbeschluss	SV-71/2020 Vorberatung

12	Städtischer Haushalt 2020 - Priorisierung von Maßnahmen	SV-119/2020 Beschluss
13	Informationen des Bürgermeisters / Verschiedenes	
14	Bekanntgaben	

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Antrag eines Stadtrates auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat			

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Voraussetzungen des § 16 Absatz 1 Nr. 3 GemO gegeben sind. Es wird dem Antrag von Herrn Stadtrat Dominik Souard auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat zum 25. Mai 2020 zugestimmt.

STR Souard wird Dank und Anerkennung für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit ausgesprochen.

II. zu beraten ist

über den Antrag eines Stadtrates auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat.

III. zum Sachverhalt:

Herr Stadtrat Dominik Souard beantragte mit Schreiben vom 28. April 2020 sein Ausscheiden aus dem Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee zum 25. Mai 2020. Sein Antrag begründet er mit § 16 Absatz 1 Nr. 3 Gemeindeordnung.

Gemäß § 16 Absatz 1 Gemeindeordnung kann ein Stadtrat sein Ausscheiden aus dem Gemeinderat aus wichtigen Gründen verlangen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn der Bürger unter anderem 10 Jahre lang dem Gemeinderat angehört. Herr Souard ist seit dem 27. Juli 2009 im Gemeinderat.

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 05.05.2020

gez. Deiss

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Feststellen von Hinderungs- bzw. Ablehnungsgründen für den Eintritt in den Gemeinderat			

I. Beschlussvorschlag:

Für das Eintreten in den Gemeinderat von Herr Dirk Eberhard sind keine Hinderungs- bzw. Ablehnungsgründe gemäß §§ 16, 28 und 29 Gemeindeordnung bekannt.

Es wird festgestellt, dass Herr Dirk Eberhard in den Gemeinderat nachrückt (Nachfolger von Herrn Dominik Souard). Es wird außerdem festgestellt, dass keine Hinderungs- und Ablehnungsgründe vorhanden sind.

II. zu beraten ist

über das Feststellen von Hinderungs- bzw. Ablehnungsgründen für den Eintritt in den Gemeinderat von Herrn Dirk Eberhard.

III. zum Sachverhalt:

Herr Dirk Eberhard rückt für den ausgeschiedenen Stadtrat Dominik Souard als Ersatzbewerber (Direkt) für die Freie Wähler Bad Waldsee (FW) in den Gemeinderat nach.

Gemäß § 29 und § 16 Gemeindeordnung ist ein Eintreten in den Gemeinderat nicht möglich, soweit einer der Hinderungsgründe- bzw. Ablehnungsgründe, die in den Vorschriften aufgeführt sind, zutrifft. Herr Eberhard wurde gebeten binnen einer Woche mitzuteilen, ob aus seiner Sicht Hinderungs- bzw. Ablehnungsgründe bekannt sind. Die entsprechenden Vorschriften der Gemeindeordnung wurden übersandt. Herr Eberhard hat gegenüber der Verwaltung bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinderungsgründe- bzw. Ablehnungsgründe mitgeteilt.

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 05.05.2020

gez. Deiss

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Nachrücken eines Stadtrates - Besetzen von Ausschüssen sowie die Anpassung der Unterzeichnung der Protokollniederschriften			

I. Beschlussvorschlag:

Der Neubesetzung der Ausschüsse, wird aufgrund des Eintritts von Herrn Dirk Eberhard in den Gemeinderat, im Wege der Einigung (siehe Anlagen) zugestimmt.

Den Unterschriftenregelungen (Anpassungen) für Sitzungsprotokolle mit den genannten Personen wird zugestimmt.

II. zu beraten ist

über die Neubesetzung der Ausschüsse sowie die Anpassung der Unterzeichnung der Protokollniederschriften.

III. zum Sachverhalt:

Rückt ein Stadtrat in den Gemeinderat nach, ist die Besetzung der Ausschüsse ebenfalls zu regeln. Es handelt sich dabei um eine Neubesetzung der Ausschüsse (d.h. alle Mitglieder sind neu zu wählen). Die Gemeindeordnung geht bei der Besetzung der Ausschüsse vom Grundsatz der Einigung aus. Kommt keine Einigung zustande, werden die Mitglieder der Ausschüsse nach den Grundsätzen der Verhältniswahl gewählt.

Die Fraktion Freie Wähler Bad Waldsee hat mitgeteilt, dass es keine Eins-zu-Eins Übernahme der bisherigen Mitgliedschaften in den Ausschüssen von Herrn Dominik Souard von dem Nachrücker Herrn Dirk Eberhard geben wird. Die Mitgliedschaften sollen auf folgende Mitglieder übertragen werden:

	<u>Mitglied:</u>	<u>Vertretung:</u>
Verwaltungsausschuss:	Eberhard	Spehn
Ausschuss für Umwelt und Technik	Spehn	Eberhard

Betriebsausschuss Städtische Rehakliniken	Eberhard	Senko
Arbeitskreis Kinder, Jugend und Bildung	Eberhard	Hinder
Verbandsversammlung Obere Schussentalgruppe (OSG)	Eberhard	
Arbeitskreis Radverkehr	Behr	
Kleine Galerie	Behr	Eberhard

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Grüne) hat mitgeteilt, dass die bisherige Vertretung in dem Umlegungsausschuss Hirschhof von Herrn Markus Leser an Herrn Jörg Kirn übertragen werden soll. Die Mitgliedschaft von Herrn Dominik Souard wird automatisch an die Vertretung Herrn Markus Leser übertragen (§ 4 BauGB-DVO – siehe Anlage).

	<u>Mitglied:</u>	<u>Vertretung:</u>
Umlegungsausschuss Hirschhof	Leser	Kirn

Gemäß § 38 Gemeindeordnung sind Niederschriften über die Verhandlungen des Gemeinderates und seiner Ausschüsse vom Vorsitzenden, zwei Gemeinderäte, die an der Sitzung teilgenommen haben und dem Schriftführer zu unterzeichnen. Die Unterschriftenregelungen werden jeweils nach jeder Wahl des Gemeinderates neu festgelegt. Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Stadtrat Dominik Souard wurde untenstehende Nachfolgeregelung festgelegt. Die übrigen Ausschüsse bleiben davon unberührt.

	<u>Mitglied:</u>	<u>Vertretung:</u>
Betriebsausschuss Städtische Rehakliniken	Schultes	Eberhard
Arbeitskreis Kinder, Jugend und Bildung	Eberhard	

Die Sitzordnung im Gemeinderat und im Verwaltungsausschuss wurde von der Fraktion der Freien Wähler entsprechend neu angepasst (siehe Anlage).

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 05.05.2020

gez. Deiss

Neubesetzen des Verwaltungsausschusses (14 Mitglieder)

Für Gruppierungen zum Eintrag der Mitglieder

2019 - 2024			
Mitglieder		Stellvertreter	
1	Gresser	CDU	Wild
2	Martin	CDU	Eisele
3	Klinge	CDU	Hepp
4	Heine	CDU	Jehle
5	Lorinser	CDU	Wölflingseder
6	Behr	FW	Daiber
7	Bohner	FW	Hinder
8	Rauhut	FW	Senko
9	Schultes	FW	Senko
10	Eberhard	FW	Spehn
11	Weng-Kastler	GRÜNE	Bittenbinder
12	Vogel	GRÜNE	Leser
13	König	SPD	Schmidberger

Neubesetzen des Ausschuss für Umwelt und Technik (14 Mitglieder)

Für Gruppierungen zum Eintrag der Mitglieder

2019 - 2024			
Mitglieder		Stellvertreter	
1	Hepp	CDU	Martin
2	Jehle	CDU	Heine
3	Wild	CDU	Gresser
4	Wölflingseder	CDU	Lorinser
5	Eisele	CDU	Klinge
6	Daiber	FW	Behr
7	Hinder	FW	Bohner
8	Senko	FW	Rauhut
9	Spehn	FW	Eberhard
10	Leser	GRÜNE	Vogel
11	Kirn	GRÜNE	Vogel
12	Bittenbinder	GRÜNE	Weng-Kastler
13	Schmidberger	SPD	König

Neubesetzen des Betriebsausschusses Städt. Rehakliniken (8 Mitglieder)

Für Gruppierungen zum Eintrag der Mitglieder

2019 - 2024			
Mitglieder		Stellvertreter	
1	Klinge	CDU	Wild
2	Heine	CDU	Lorinser
3	Hepp	CDU	Wölflingseder
4	Daiber	FW	Behr
5	Eberhard	FW	Senko
6	Schultes	FW	Hinder
7	Vogel	GRÜNE	Kirn
8	Schmidberger	SPD	König

Neubesetzen des Arbeitskreis Kinder, Jugend und Bildung (8 Mitglieder)

Für Gruppierungen zum Eintrag der Mitglieder

2019 - 2024			
Mitglieder		Stellvertreter	
1	Martin	CDU	Wölflingseder
2	Wild	CDU	Jehle
3	Klinge	CDU	Hepp
4	Behr	FW	Schultes
5	Eberhard	FW	Hinder
6	Rauhut	FW	Bohner
7	Bittenbinder	GRÜNE	Weng-Kastler
8	König	SPD	Schmidberger

**Neubesetzen Mitglieder der Verbandsversammlung
Obere Schussentalgruppe
Benennen durch Gruppierungen
(15 Mitglieder)**

Für Gruppierungen zum Eintrag der Mitglieder

2019 - 2024 Mitglieder		
1	Eisele	CDU
2	Strobel OV	CDU
3	Heine	CDU
4	Gresser	CDU
5	Jehle	CDU
6	Klinge	CDU
7	Bohner	FW
8	Senko	FW
9	Eberhard	FW
10	Spehn	FW
11	Rauhut	FW
12	OV Skowronski (extern)	GRÜNE
13	Kirn	GRÜNE
14	Leser	GRÜNE
15	König	SPD

Jeweils 15 Mitglieder aus Bad Waldsee

Radverkehrskonzept - Arbeitskreis Radverkehr

6 Mitglieder

Gruppierungen für Eintrag der Mitglieder

2019 - 2024		
Mitglieder		
1	Martin	CDU
2	Jehle	CDU
3	Spehn	FW
4	Behr	FW
5	Weng-Kastler	GRÜNE
6	Schmidberger	SPD

+ Externe Herr Brecht vom Stadtseniorenrat

Neubesetzen Kleine Galerie (4 Mitglieder)

Für Gruppierungen zum Eintrag der Mitglieder

2019 -2024			
Mitglieder		Stellvertreter	
1	Wild	CDU	Eisele
2	Behr	FW	Eberhard
3	Leser	GRÜNE	Bittenbinder
4	König	SPD	Schmidberger

Umlegungsausschuss Hirschhof

Für Gruppierungen für Eintrag der Mitglieder

Mitglieder		Stellvertreter
1	Lorinser	Eisele
2	Spehn	Bohner
3	König	Schmidberger
4	Leser	Kirn

beratende Mitglieder

Peter Hilsenbeck (Vermessungsdirektor)
Hubert Sieber (Bausachverständiger)

Vorsitzender

Stellv.

BM

Erster Beigeordneter

Zuständigkeit: Hr. Eisemann (Stadt Bad Waldsee)

Keine komplette Neubesetzung nur Nachrücker für Ausscheidende!

BauGB-DVO

§ 4 Amtsdauer der Mitglieder

Die nichtständigen Umlegungsausschüsse werden für die Dauer des Umlegungsverfahrens gebildet.

Scheidet ein Mitglied aus, so rückt der Stellvertreter nach; im Falle des § 3 Abs. 3 Satz 5 werden Mitglied und Stellvertreter neu bestellt. Ist der aus der Mitte des Gemeinderats bestellte Stellvertreter aus dem Gemeinderat ausgeschieden, so ist eine Ersatzperson aus der Mitte des Gemeinderats zu bestellen.

Unterzeichnen der Protokollniederschriften (Stand 25.05.2020)

Gemeinderat			
Vertretung			
1	Klinge	CDU	Wild
2	Schultes	FW	Behr
Verwaltungsausschuss			
Vertretung			
1	Lorinser	CDU	Martin
2	Schultes	FW	Behr
Ausschuss für Umwelt u. Technik			
Vertretung			
1	Wild	CDU	Jehle
2	Daiber	FW	Senko
B A R K			
Vertretung			
1	Hepp	CDU	Heine
2	Schultes	FW	Eberhard

Unterzeichnen der Protokollniederschriften (Stand 25.05.2020)

AKKJB			Festgelegt: In Sitzung 19.11.2019
Vertretung			
1	Klinge	CDU	
2	Eberhard	FW	Festgelegt: In Sitzung 07.01.2020
GABWB			
Vertretung			
1	Hepp	CDU	
2	Spehn	FW	

Sitzplan Gemeinderat

Stand:25.05.2020

		Verwaltung	Verwaltung	Bürgermeister	Schritfführer	1. Beigeordnete	Verwaltung	Verwaltung	
<u>Verwaltung</u>									<u>Verwaltung</u>
<u>Wild</u> CDU	2							2	FW <u>Schultes</u>
<u>Klinge</u> CDU									FW <u>Behr</u>
<u>Jehle</u> CDU	2							2	FW <u>Senko</u>
<u>Gresser</u> CDU					OV Reute-Gaisb.				FW <u>Daiber</u>
<u>Eisele</u> CDU	2							2	FW Spehn
<u>Hepp</u> CDU									FW <u>Bohner</u>
								2	FW Hinder
<u>Heine</u> CDU	3				OV Michelwinnaden			2	FW Rauhut
<u>Martin</u> CDU									FW Eberhard
<u>Lorinser</u> CDU									Frei
<u>Wölflingseder</u> CDU									Frei
	SPD			Grüne	Grüne	Grüne	Grüne	Grüne	
	König			Bittenbinder	Kirn	Vogel	Leser	Weng-Kastler	
	Schmidberger								

Sitzplan VA

Stand:25.05.2020

		Verwaltung	Verwaltung	BM Weinsche	Schrifführer	1. Beigeordne	Verwaltung	Verwaltung	Verwaltung	
<u>Verwaltung</u>										<u>Verwaltung</u>
<u>Klinge</u>	CDU	2						2		OV <u>Reute-Gaisbeuren</u>
<u>Gresser</u>	CDU									OV <u>Michelwinnaden</u>
<u>Heine</u>	CDU	2						2		FW <u>Schultes</u>
<u>Martin</u>	CDU									FW <u>Behr</u>
<u>Lorinser</u>	CDU	2						2		FW Bohner
	Frei									FW Rauhut
		3						2		FW Eberhard
		Grüne	Grüne	Frei				SPD	Frei	
		Weng-Kastler	Vogel					König		

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" (G 28) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Abwägung und Satzungsbeschluss			

I. Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 06.04.2020 enthaltenen Beschlussvorschlägen abgewogen.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren wird gemäß den übersandten Sitzungsunterlagen in der Fassung vom 06.04.2020 und dem Satzungsentwurf auf den Seiten 16/17 als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren, öffentlich bekanntzumachen.

II. zu beraten ist

über die Abwägung und den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Kreuzäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren .

III. zum Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 03.02.2020 den Entwurfsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren, gefasst. Im ca. 0,26 ha großen Plangebiet wird die Nutzung von Reinem Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geändert. Durch geänderte Festsetzungen wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden dahingehend Rechnung getragen, dass eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Planentwurf wurde nochmals vom 14.02.2020 bis 28.02.2020 verkürzt öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.02.2020 Gelegenheit gegeben bis 28.02.2020 eine Stellungnahme abzugeben. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sollen wie in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 06.04.2020 aufgeführt,

entsprechend den Beschlussvorschlägen abgewogen werden. In den Textteil wurden die Beschlussvorschläge eingearbeitet. Diese sind in der übersandten Planfassung gelb bzw. grau markiert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu können somit in der übersandten Planfassung vom 06.04.2020 und dem Satzungsentwurf auf den Seiten 16/17 als Satzung beschlossen werden. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Ortschaftsrat Reute-Gaisbeuren wird die Angelegenheit am 20.05.2020 vorberaten.

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 09.03.2020

gez. Natterer

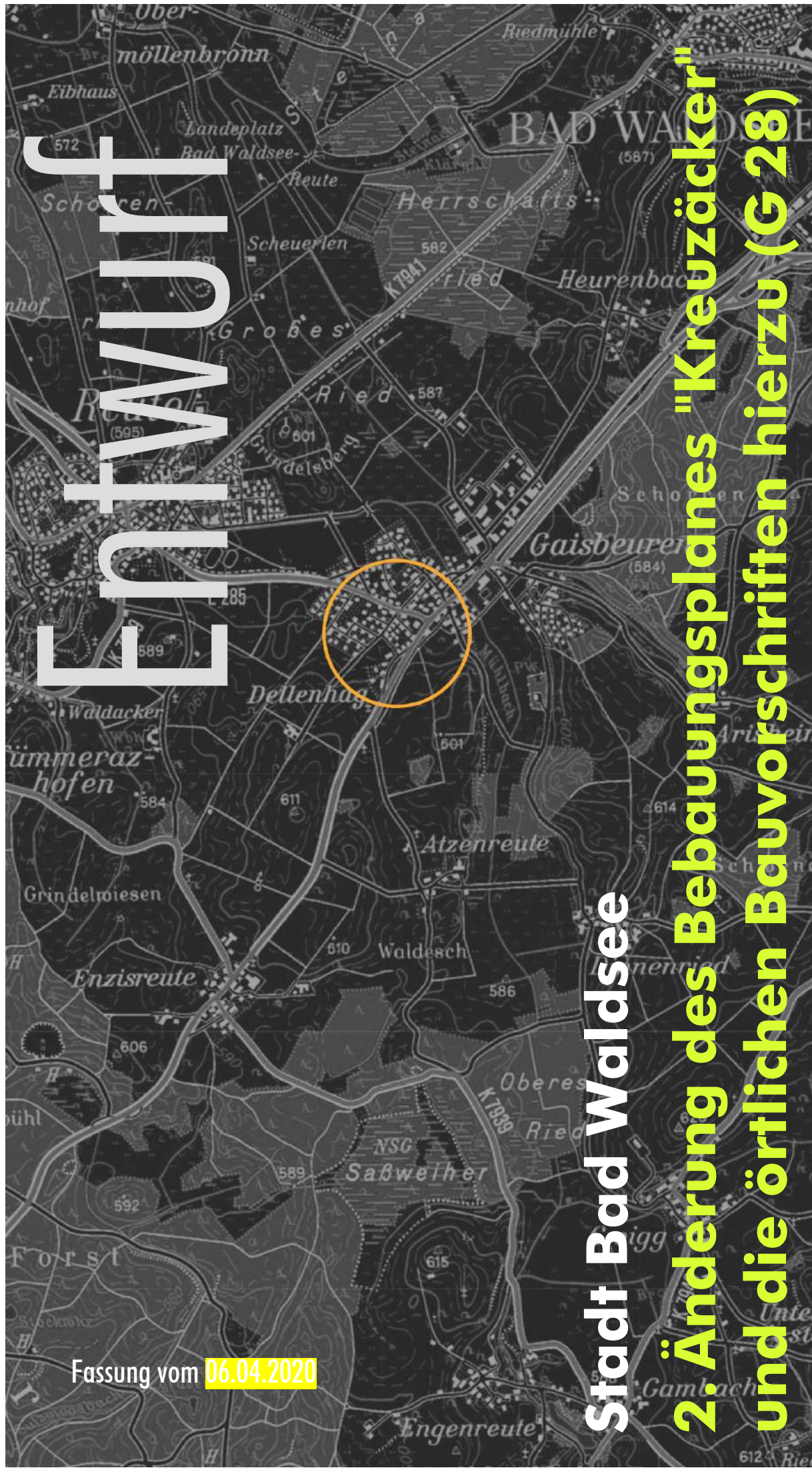
Anlage(n):

1. Textteil vom 06.04.2020
2. Lageplan vom 06.04.2020
3. Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 06.04.2020

Entwurf

Stadt Bad Waldsee

2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzacker"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (G 28)



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung – Städtebaulicher Teil
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
9	Begründung – Sonstiges
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
11	Begründung – Bilddokumentation
12	Verfahrensvermerke

1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	
1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
1.6	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.7	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
1.8	Bundes-Immissionsschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2.1
(§ 2)



Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2
(§ 3)

GFZ 0,80

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4
(§ 4b)

**Nebenanlagen und
sonstige bauliche Anla-
gen außerhalb der
überbaubaren Grund-
stücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen und/oder Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hochbauten, Garagen, Stellplätze, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen müssen einen Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zur Bundesstraße B 30 aufweisen (Siehe Ziffer 2.5).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 23 BauNVO)

2.5



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine Hochbauten, Garagen, Stellplätze, Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung);

2.7

Materialien in dem Baugebiet

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8

Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hoch-

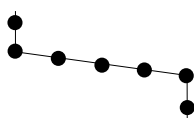
bau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 30 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 73 dB(A) auszugehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

- Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnische Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter etc.) zu versehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Bundesstraße rückwärtigen Gebäudeseiten (Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

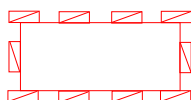
2.10



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



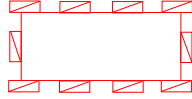
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" (Fassung vom 11.12.1963, Satzungsbeschluss vom 27.12.1967) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Be-

bauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" der Stadt Bad Waldsee

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kreuzäcker" (Fassung vom 11.12.1963, Satzungsbeschluss vom 27.12.1967) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich darauf beziehen, werden durch diese örtliche Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 Kniestock (§ 4a)

Der Kniestock wird auf max. 1,30 m beschränkt.

Bestimmung des Kniestockes: Abstand zwischen

- Ebene der Oberkante des Fertigfußbodens des am tiefsten gelegenen Dachgeschoßes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

senkrecht nach unten gemessen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 Dachaufbauten (§ 4a)

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 50 % der Dachbreite
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Festsetzungskonzept hinsichtlich BauNVO** Das bestehende Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" vor der 2. Änderung bleibt im Sinne der zum Zeitpunkt der Aufstellung bzw. 1. Änderung gültigen Baunutzungsverordnung 1962 bzw. 1968 erhalten. Lediglich die geänderten Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet, Geschossflächenzahl sowie Baugrenze) werden nach der aktuellen Baunutzungsverordnung 2017 festgesetzt.
- 4.2 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
- 4.3 Artenschutz** Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen folgende Maßnahmen ergriffen werden:
- Die Räumung der Baufelder, Rodung der Gehölze sowie die Gebäudeabrisse haben zwischen dem November und Mitte Januar, außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen sowie vor Revierbesetzung durch den Turmfalke zu erfolgen.

- Um den Verlust nachgewiesener Fortpflanzungsstätten des Haussperlinges auszugleichen, sind vor dem Eingriff spätestens jedoch bis Anfang März des Folgejahres mindestens drei Nistkästen (z.B. Schwegler Mauerseglernistkasten Nr. 17) an Gebäuden im Umfeld anzubringen.
- Um den Verlust des Brutplatzes des Turmfalken auszugleichen, müssen drei Turmfalkennistkästen (z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle 28) spätestens bis Mitte Februar im Umkreis von 500 m um das Vorhabengebiet an Kirchtürmen, anderen hohen Gebäuden (z.B. Stadel) oder Leitungsmasten in geschützter und störungsarmer Lage angebracht werden.
- Als Ersatz für verlorengelassene potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind prophylaktisch mind. zwei Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. am Neubau) aufzuhängen oder in die Fassade zu integrieren (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF).

Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Watterschutz) zu achten.

4.4 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzter Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

4.5 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.6 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.7 Beseitigung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches (private Grundstücke)

Niederschlagswasser ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Vorgaben dezentral über Versickerung (soweit dies auf Grund der

Bodenbeschaffenheit möglich ist) oder ortsnahe Ableitung zu beseitigen. Konkrete Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Niederschlagswasser von Flächen, welche dezentral entwässert werden, darf nicht schädlich verunreinigt werden. Aus Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, ist deshalb auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, etc.) vollständig zu verzichten.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstückseigentümer. Der Funktionsnachweis seiner Entwässerungsanlagen muss deshalb im Bauantrag geführt werden.

Auch für die großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.8 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.

Drainagen dürfen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

4.9 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach der "Satzung über Werbeanlagen im Stadtteil Gaisbeuren" (rechtsverbindlich seit 20.07.2007).

4.10 Bau-Beschränkungszone

Im Bereich zwischen 20 m und 40 m Entfernung zur B 30 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Bundesstraßen-Grund)

wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.

4.11 Ergänzende Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Bad Waldsee, Ravensburger Straße 2 eingesehen werden.

4.12 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.13 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **06.04.2020**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **06.04.2020** in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 11.12.1963, Satzungsbeschluss vom 27.12.1967; geändert am 21.03.1969, anerkannt am 08.07.1969).

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom **06.04.2020** beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Zum Kniestock und
- Zu Dachaufbauten

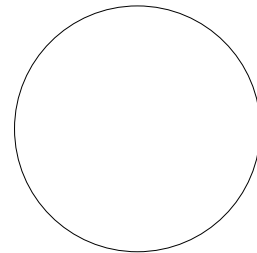
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" der Stadt Bad Waldsee und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den

.....
(Bürgermeister Henne)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu ändernde Bereich befindet sich an der südwestlichen Ortseinfahrt des Ortsteils "Gaisbeuren" der Stadt Bad Waldsee, nahe der Bundesstraße B 30. Er umfasst den südlichen Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kreuzäcker".
- 6.1.1.2 Die Stadt beabsichtigt das bestehende Gebäude "Mohnweg 9" abzureißen und an dieser Stelle ein Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen zu errichten. Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kreuzäcker" in Verbindung mit der damaligen BauNVO ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wurde, in dem eine Anlage für soziale Zwecke nicht zulässig ist, besteht die Notwendigkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker". Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anlagen für soziale Zwecke geschaffen werden und darüber hinaus eine bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innentwicklung ermöglicht werden.
- 6.1.1.3 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundesstraße B 30 ein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen erstellt und entsprechende Festsetzungen in die Planung eingearbeitet.
- 6.1.1.4 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich an der südwestlichen Ortseinfahrt der Bundesstraße B 30 zum Ortsteil "Gaisbeuren". Innerhalb des Bereichs sind derzeit drei Gebäude und Nebengebäude/Garagen vorhanden. Erschlossen werden die drei Grundstücke von der Straße "Dellenhag" bzw. dem "Mohnweg".

- 6.1.2.2 Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befindet sich weitere Wohnbebauung. Westlich des Geltungsbereichs verläuft der "Mohnweg", jenseits der Straße schließt im Südwesten Gewerbe (Großküchentechnik) und im Nordwesten eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden begrenzt die Straße "Dellenhag" das Plangebiet, die am Gebäude "Dellenhag 2" in die Bundesstraße B 30 mündet. Östlich und südlich der Bundesstraße grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 37/1, 37/2 und 37/3 (Gemarkung Gaisbeuren).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch den Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich drei Wohngebäude mit Nebengebäuden und deren Gartenflächen. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Konkreter Anlass für die 2. Bebauungsplan-Änderung ist, dass die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt, das bestehende Gebäude "Mohnweg 9" abzureißen und an dieser Stelle ein Gebäude zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen zu errichten. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kreuzäcker" ist in Verbindung mit der damaligen BauNVO ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, in dem eine solche Anlage für soziale Zwecke nicht zulässig ist.
- 6.2.2.2 Im Hinblick auf eine mögliche bauliche Nachverdichtung an der Bundesstraße sollen für die erste, der B 30 zugewandten Häuserzeile mit drei Grundstücken, die Vorgaben an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Durch großzügige Baufenster, einer Erhöhung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung und die Anpassung weiterer Festsetzungen bzw. Vorschriften soll in diesem Zusammenhang dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.
- 6.2.2.3 Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.2.3.1 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind

vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

2.2.3.3 Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.

2.6.2/Anhang "Landesentwicklungsachsen" Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten - Bad Waldsee (- Biberach a. d. Riß)

3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

"Raumkategorien"

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
2.2.3 (2)
/Strukturkarte

2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus stehen keine Ziele der Fortschreibung des Regionalplans (Anhörungsentwurf 2019) der Planung entgegen.

6.2.3.4 Die Stadt Bad Waldsee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 06.07.1998). Die überplanten Flächen werden hierin, wie auch das gesamte Umfeld entlang der B 30, als "Gemischte Baufläche" (M) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt jedoch ein allgemeines Wohngebiet im 0,26 ha großen Änderungsbereich fest. Langfristig erwägt die Stadt Bad Waldsee für den gesamten Bereich entlang der B 30 eine Nutzungsmischung zu erreichen. Folglich wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als nicht zielführend erachtet, da sie diesen langfristigen Planungsabsichten entgegensteht. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit den zukünftigen Absichten der Stadt und der geringen Flächengröße des Plangebietes kann diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist, die Nutzungsoptionen für das Plangebiet zu erweitern und eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

6.2.4.2 Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und sich bis 20.03.2019 dazu zu äußern. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können, aber sich die Gebäudegestaltung an der vorhandenen Siedlungs-Struktur orientiert. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.4 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.6 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.2.5 Stand vor der 2. Änderung

6.2.5.1 Im vorliegenden Bereich ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, das gem. BauNVO 1962 bzw. 1968 ausschließlich dem Wohnen dient.

6.2.5.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der Vollgeschosse (II) und eine Geschossflächenzahl (höchstens 0,7) bestimmt.

6.2.5.3 Für Nebengebäude sind ausführliche Vorgaben in die Planung eingearbeitet.

6.2.6 Stand nach der 2. Änderung, Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.6.1 Für den Bereich der 2. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine der Lage an der Bundesstraße B 30 angemessene Nutzungsmischung zu ermöglichen.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) erfahren die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) eine Einschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit, um ungesteuerte Fehlentwicklungen zu vermeiden.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 6.2.6.3 Als Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre weiterhin die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) oder die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) denkbar. Ein reines Wohngebiet (WR) wird nahe der B 30 jedoch für nicht zielführend erachtet, da in dieser Lage die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben unter bestimmten Umständen sinnvoll erscheint. Ein Mischgebiet (MI) wird verworfen, da auf Grund des Nutzungsbestands und der Erschließungssituation Konflikte entstehen könnten.
- 6.2.6.4 Bei den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird die Geschosßflächenzahl von 0,7 auf 0,8 angehoben, um Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu generieren.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden nun so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Geschosßflächenzahl) hinausgehen. Für die Bauherren entsteht dadurch eine hohe Flexibilität in der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke. Nebengebäude (z.B. Gebäude zur Unterbringung der Müllbehälter oder Lagermöglichkeiten aber auch Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und auch außerhalb, wenn sie einen Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zur Bundesstraße B 30 aufweisen.
- 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 6.2.7.1 Die Baugrundstücke sind über die Erschließungsstraßen "Dellenhag" bzw. "Mohnweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Straßen besteht die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 30.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Gaisbeuren Raiba" mit der Linie 30 Bad Waldsee-Ravensburg sowie "Gaisbeuren B 30" mit den Linien 7554 Aulendorf – Bad Wurzach und 33/5 Marktbuss Bad Waldsee gegeben. Sie befinden sich in weniger als 500 m Entfernung und sind somit gut fußläufig zu erreichen.
- 6.2.7.3 Im Einmündungsbereich der Straße "Dellenhag" in die B 30 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Zufahrts-Verbote zu dem angrenzenden Grundstück gewährleistet.
- 6.2.7.4 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Hauptgebäude auf Grund des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist durch die Festsetzung der Baugrenze gewährleistet.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 9 FStrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind Bestandsbauten.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundesstraße B 30 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Bundesstraße B 30 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten 19-056/a vom 14.06.2019).

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im geplanten Geltungsbereich tagsüber und nachts um mindestens 7 dB bzw. mindestens 10 dB überschritten werden. Im Geltungsbereich kommt es im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) um bis zu 17 dB. Im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 19 dB überschritten. Um Lärmimmissionen von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, welche nach aktueller Rechtsprechung eine erhebliche Belästigung und die absolute Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) darstellen, zu vermeiden, werden die Baugrenzen im Bebauungsplan so festgesetzt, dass keine Bebauung im gesundheitsgefährdenden Bereich möglich ist und dieser somit freigehalten wird. Im überbaubaren Bereich liegen tags/nachts daher Überschreitungen von weniger als 12 dB bzw. 15 dB vor. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im überbaubaren Bereich tagsüber um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 11 dB überschritten.

Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (aktive Lüftungstechnische Anlagen für Ruheräume, schallgedämmte Außenbauteile gemäß DIN 4109, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume) gelöst. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse wird empfohlen trotz aktiver Lüftungstechnischer Anlagen in den Ruheräumen darauf zu achten, die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) verwendbaren Fensteröffnungen möglichst auf die der Bundesstraße B 30 rückwärtigen Gebäudeseite (Nordwestseite) zu orientieren. Die Errichtung aktiver Lärmschutz-Maßnahmen ist an dieser Stelle nicht realisierbar, da die bestehende Situation dies nicht zulässt. Die Erschließung der

Grundstücke erfolgt über die der Bundesstraße B 30 zugewandten Seite und eine aktive Maßnahme würde die Grundstücke in ihrer Nutzbarkeit zu sehr einschränken.

Bei Umsetzung der oben genannten Festsetzungen werden gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Verkehrslärm-Immissionen gewährleistet.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Stadt verfügt in dem Bereich über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Anfallendes Niederschlagswasser ist, da der rechtskräftige Bebauungsplan keine Festsetzung zu dessen Behandlung enthält, gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben zu beseitigen.
- 6.2.9.4 Die zu überplanenden Grundstücke sind an die Frischwasserleitungen des Wasserversorgungsverbands Obere Schussentalgruppe angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt nahe des südlichen Ortsrandes des Ortsteiles Gaisbeuren. Es handelt sich um ein Wohngebiet. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes bildet der "Mohnweg", die südliche Grenze bildet die Straße "Dellenhag", während im Südosten die Bundesstraße B 30 anschließt. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst insgesamt drei Wohngrundstücke innerhalb dieser Wohnsiedlung.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, bereits bebaute Fläche mit drei Wohngebäuden und deren Gärten. In den Gärten kommen Gehölze vor. Der Baumbestand im Garten des Gebäudes "Mohnweg 9" umfasst acht Rotbuchen, eine Eberesche, eine Birke und eine Rotfichte. Die Bäume sind zu jung, um bedeutsame Höhlenstrukturen o.ä. aufzuweisen. In der Rotfichte befindet sich jedoch ein Brutplatz des Turmfalken. Das Nest ist von unten auf Grund der dichten Krone nicht einsehbar, jedoch waren auch zum Zeitpunkt der Begehung Altvögel anwesend und zeigten brutverdächtigtes Verhalten (Siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.09.2019).

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora stark anthropogen überprägt ist.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 260 m weiter östlich ("Gehölze zwischen Atzenreute und Gaisbeuren", Nr. 1-8124-436-7101). Weitere Teilflächen desselben Biotopes befinden sich mindestens 330 m entfernt in derselben Richtung. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" und befindet sich in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Die im Plangebiet anstehenden Böden sind durch die intensive Nutzung bereits stark anthropogen überprägt und können in den versiegelten und bereits bebauten Bereichen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch stark beeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Im Plangebiet fallen bereits Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. wird in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche, bereits bebaute Fläche, auf der sich nur noch geringem äußerst Umfang Kaltluft bilden kann. In den Gärten kommen einige Gehölze vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes, das über ein ausgeprägtes eiszeitliches Relief verfügt (Jungmoränenlandschaft). Es handelt sich dabei um einen bereits bebauten Teil eines Wohngebietes. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Bundesstraße einsehbar. Auf Grund der derzeitigen Nutzung und der südöstlich gelegenen Bundesstraße hat das Plangebiet keine besondere Erholungseignung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist bereits mit einzelnen Wohnhäusern bebaut. Durch

die Errichtung größerer Baukörper und die damit einhergehende Versiegelung geht weiterer Lebensraum der im Bereich der Gärten vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die bisher vorhandenen Gehölze können eventuell gefällt werden. **Der Brutplatz des Turmfalken würde bei Umsetzung des Vorhabens verloren gehen und muss daher ersetzt werden. (Siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.09.2019)** Da das Plangebiet innerhalb des Ortes liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die Wohnnutzung und die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bundesstraße B 30 keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotop von der Planung nicht betroffen. Zudem ist das Plangebiet bereits bebaut. Eine weitere Versiegelung des Plangebietes hat voraussichtlich keinen Einfluss auf die über 200 m entfernten Biotop.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte geringfügige Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Zierpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch sehr gering, da es sich lediglich um eine mögliche stärkere Versiegelung von drei Baugrundstücken handelt.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in äußerst geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die mögliche Rodung der wenigen verbliebenen Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Die Kaltluftbildung wird und auf die Offenflächen südöstlich des Plangebietes beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da die Flächen im Plangebiet bereits bebaut sind, und durch die Planung lediglich eine Nachverdichtung auf einer geringen Fläche ermöglicht wird, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.3 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.4 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Das vorhandene Konzept zur Gestaltung der Gebäude wird weitestgehend beibehalten. Im zu ändernden Bereich sind weiterhin Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 25-28° und einer Ziegeleindeckung zulässig.
- 8.1.1.2 Änderungen erfolgen in Bezug auf die Kniestöcke und Dachaufbauten zur Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Durch die Anhebung der max. zulässigen Kniestockhöhe von 0,25 m auf nun 1,30 m sowie die Ermöglichung von Dachaufbauten auf bis zu 50 % der Dachbreite kann im Dachgeschoss mehr Wohnraum geschaffen werden.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,26 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz der Stadt Bad Waldsee.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe".

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der Netze BW, Biberach

9.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Netz der Thüga AG, Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch die Veolia Umweltservice GmbH, Bad Waldsee

9.2.2.7 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Planänderungen

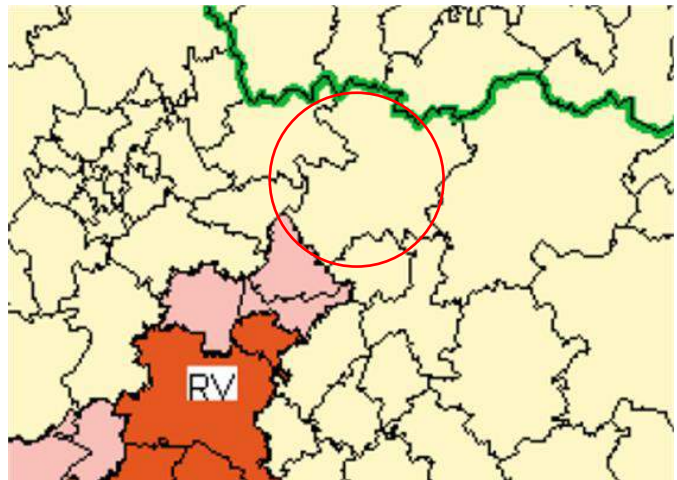
9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt- und Technik (AUT) beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.12.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des AUT bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des AUT enthalten):

- Änderung der Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbau-baren Grundstücksfläche"
- Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- Ergänzung der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

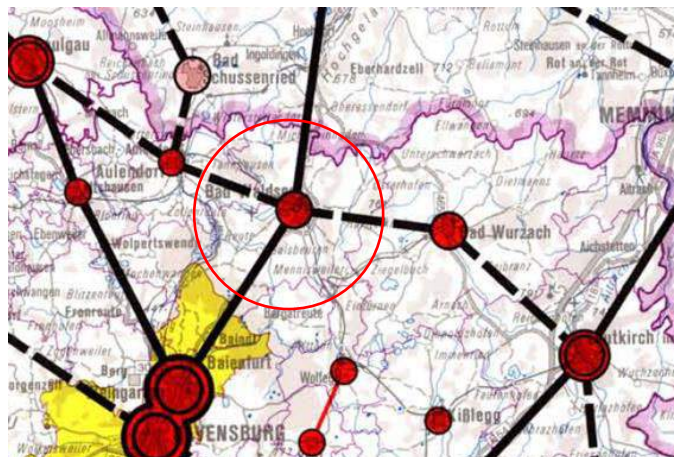
9.2.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderats beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats enthalten):

- Änderung bei dem Hinweis zu Rodungszeiten
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte (Darstellung als "Unterzentrum"), im LEP 2002 ist die Stadt Bad Waldsee als "Mittelzentrum" ausgewiesen



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Darstellung als "Gemischte Baufläche")



Blick von der Straße "Delenhag" auf das Gebäude "Mohnweg 9", an dessen Stelle ein Neubau errichtet werden soll.



Blick von der Bundesstraße B 30 auf den Geltungsbereich. Am linken Bildrand sind die Garagen des Anwesens Mohnweg 9 zu sehen, daran anschließend die zwei weiteren Wohnhäuser im Geltungsbereich.



Blick von der Ortseinfahrt Gaisbeuren auf den Geltungsbereich zur Veranschaulichung der Lärmsituation



12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den

.....
(Bürgermeister Henne)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den

.....
(Bürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 26.08.2019

Plan geändert am: 09.12.2019

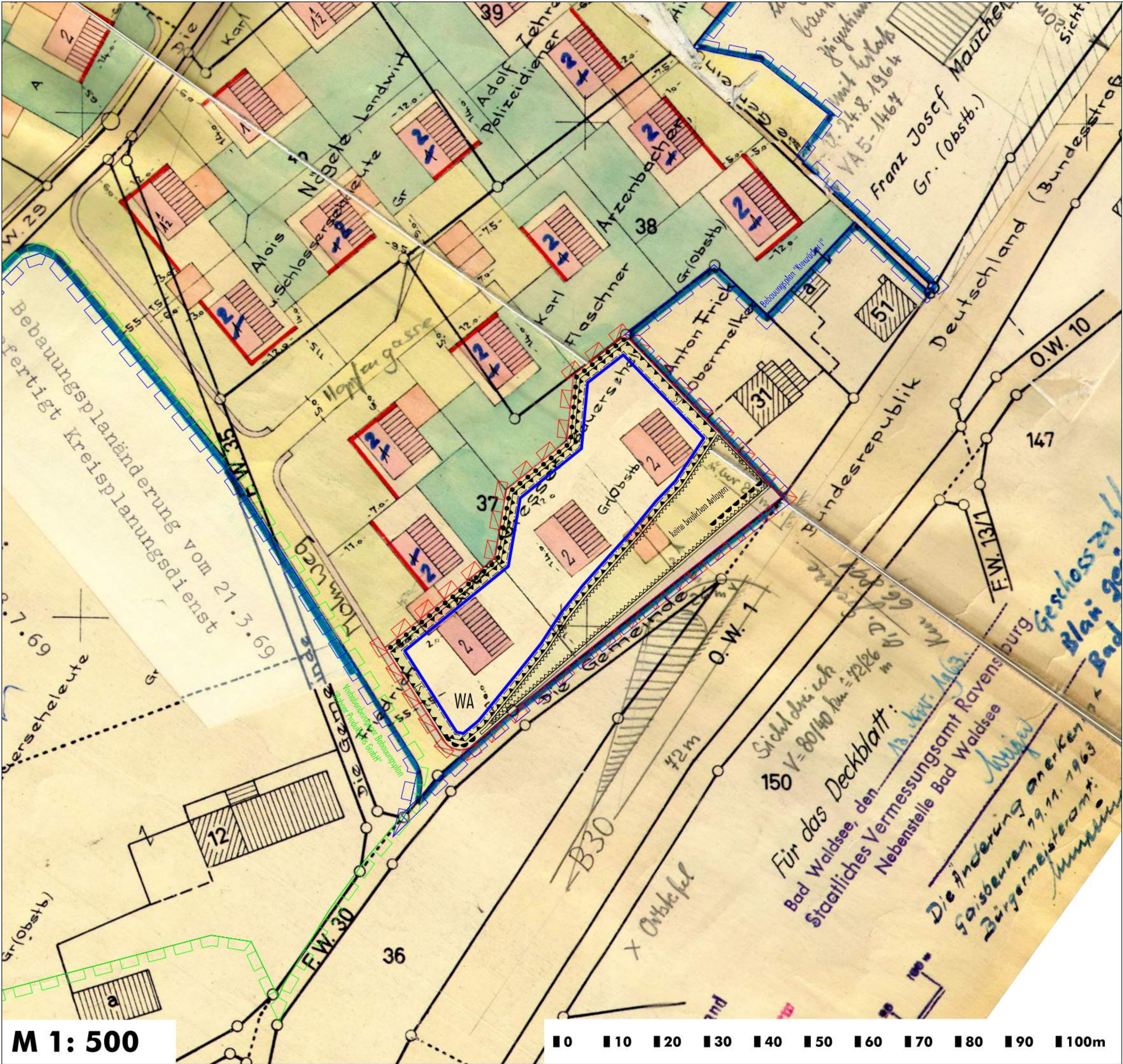
Plan geändert am: 06.04.2020

Planer:

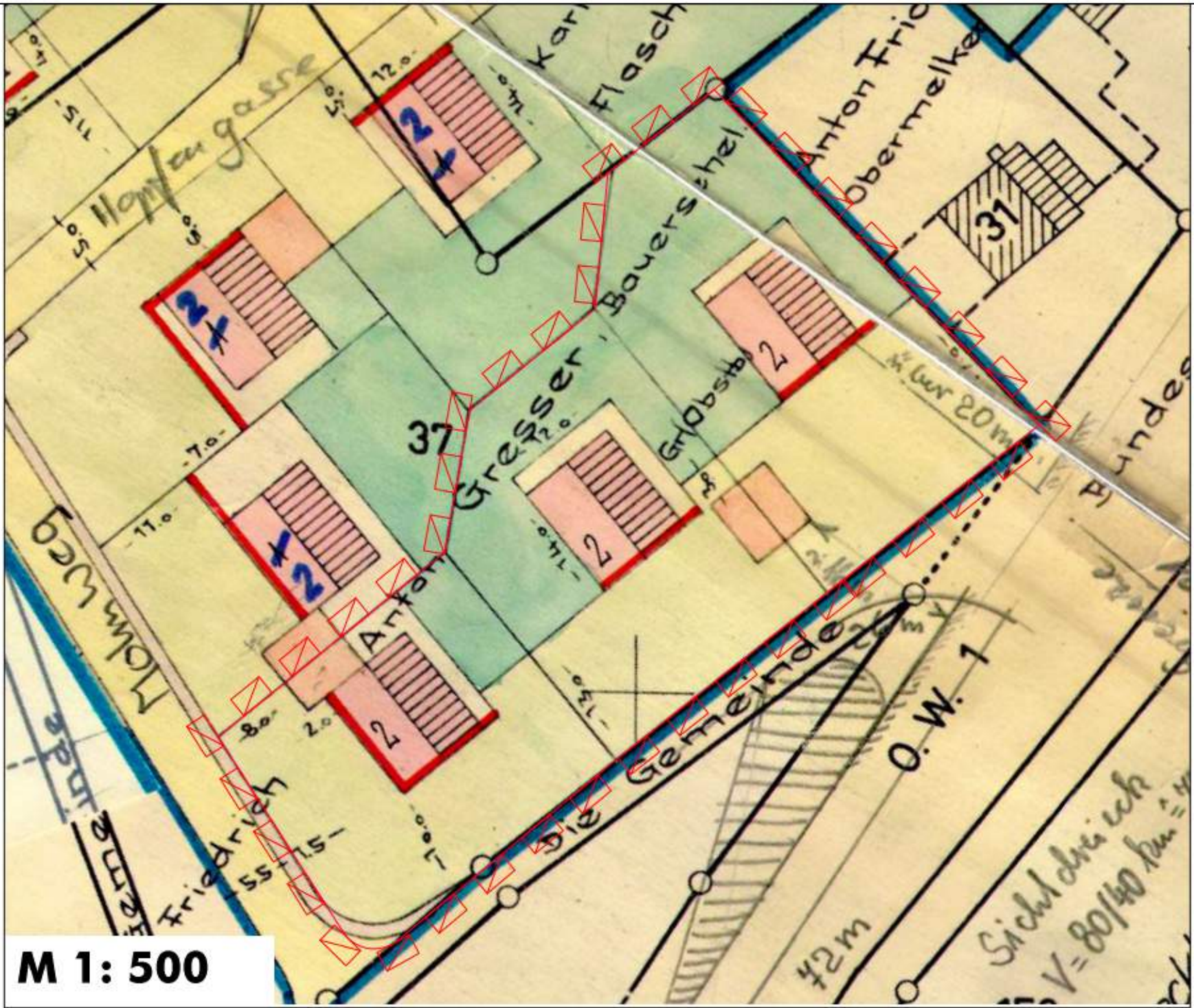
.....
(i.A. J. Bitsch)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.



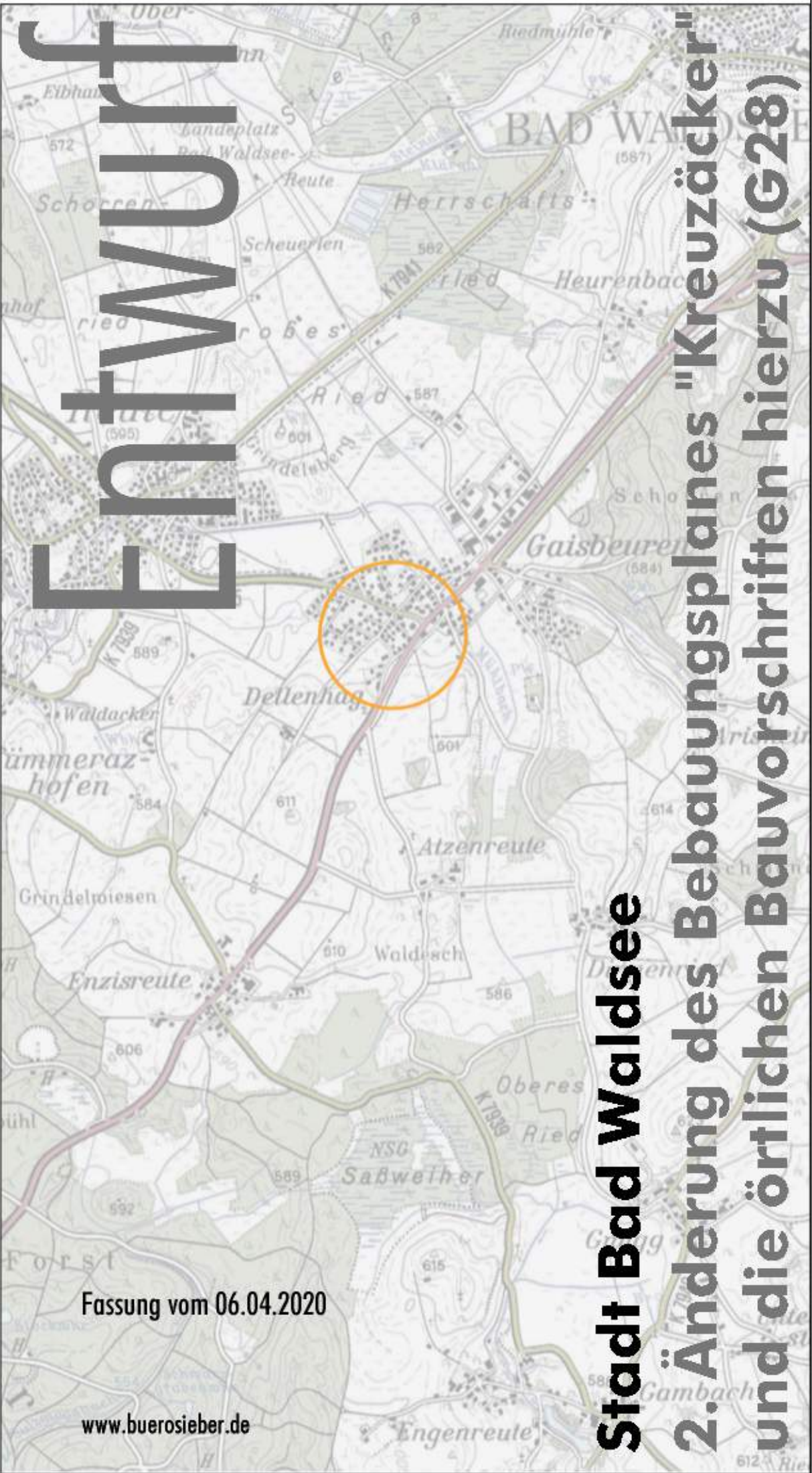
2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzacker " und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzacker"
(Fassung vom 21.03.1969, rechtsverbindlich seit
08.07.1969)



Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte (Stand 2016)



Stadt Bad Waldsee 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (G 28)

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung 09.12.2019 Büro Sieber, Lindau (B)
06.04.2020

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 09.12.2020 bis zum 28.02.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 1 Bauleitplanung und Koordination, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 25.02.2020:	Straßenwesen Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen gegen die Abwägung und den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes. Unsere Stellungnahme vom 07.11.2019 wurde ausreichend berücksichtigt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird in Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Naturschutz Die Umsetzung der vom Landratsamt festgesetzten CEF-Maßnahmen für den Turmfalken sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus ist der	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgegebene Rodungszeitraum wird auf die Zeitspanne von November bis Mitte Januar geändert.

		Umsetzungszeitraum für die vorgesehene Baumfällung auf den Zeitraum vom November — spätestens Mitte Januar festzulegen. Turmfalken beziehen ab Mitte Januar ihre Brutplätze. Eine spätere Umsetzung der Maßnahme würde eine erhebliche Störung des Revierpaars darstellen und hätte möglicherweise die Aufgabe des Reviers zur Folge. Die Funktion der CEF-Maßnahme müsste dann in Frage gestellt werden.	Es erfolgt eine redaktionelle Planänderung in den Hinweisen des Bebauungsplanes.
1.3.2	Landratsamt Ravensburg Stellungnahme vom 26.02.2020:	Artenschutz, § 44 BNatSchG Die Standorte für die 3 Ersatzhabitate (CEF-Maßnahme) für den Turmfalken müssen vor Eintritt des Eingriffs (= Fällen der Fichten im Plangebiet) hergestellt und wirksam sein. Die Stadt muss hierzu den Nachweis erbringen. Es fanden erste Vorgespräche zwischen der Stadt Bad Waldsee, Frau Weiß und unserem Ökologen, Herrn Stadelmeier statt (vgl. E-Mail vom 08.01.2020). Es wurde eine Karte und eine Beschreibung von alternativen Habitatstandorten für den Turmfalken genannt und mit Herrn Stadelmaier diskutiert. Das aktuelle Ergebnis der Standortwahl hierzu liegt noch nicht vor. Die Stadt wird gebeten, das Ergebnis der Standortwahl kartographisch unserer Ökologin, Frau König mitzuteilen. Die Fichte bzw. Gebäude können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgerissen werden. Auch die im Gutachten genannten Ersatznisthilfen/-Quartierhilfen für Vögel/Fledermäuse sind vor Umsetzung des Baugebietes aufzuhängen.	Abwägung/Beschluss: Die genaue Lage der Standorte für die Ersatzhabitate wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abgestimmt. Jeweils ein Nistkasten wurde am Dorfgemeinschaftshaus sowie am Schützenhaus installiert. Der dritte Standort befindet sich an einem Baum im Umfeld des Plangebietes. Das Ergebnis der Standortwahl wurde kartographisch dargestellt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Die im Gutachten aufgeführten Nisthilfen und Quartiere für Vögel und Fledermäuse wurden angebracht. Es erfolgt keine Planänderung.

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Abwägung und Satzungsbeschluss			

I. Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 24.04.2020 enthaltenen Beschlussvorschlägen abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbeuren 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren werden in der übersandten Planfassung vom 24.04.2020 und dem Satzungsentwurf auf den Seiten 38/39 als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbeuren 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren öffentlich bekanntzumachen.

II. zu beraten ist

über die Abwägung und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren.

III. zum Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 03.02.2020 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbeuren 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren gefasst. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet/eingeschränkte Gewerbegebiet Gaisbeuren 1 nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende Ziele verfolgt:

- Regelungen vereinheitlichen
- Bauliche Nachverdichtung für bestehende Gewerbebetriebe ermöglichen
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Betriebsleiterwohnungen sind zulässig
- Das vom Gemeinderat beschlossene ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee und die Vergnügungsstättenkonzeption Bad Waldsee wird umgesetzt

Der Planentwurf wurde vom 21.02.2020 bis 23.03.2020 und vom 02.04.2020 bis 23.04.2020 öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.02.2020 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme bis 18.03.2020 abzugeben. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen wie in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 24.04.2020 aufgeführt, entsprechend den Beschlussvorschlägen abgewogen werden. Aufgrund der Stellungnahmen wurde die Begründung des Bebauungsplans ergänzt und im Lageplan die Kennzeichnung für die nachrichtliche Übernahme auf Flurstück 84/1, Gemarkung Gaisbeuren angepasst. Die Änderungen sind im Textteil der übersandten Planfassung gelb bzw. grau markiert.

Der Ortschaftsrat Reute-Gaisbeuren wird die Angelegenheit am 20.05.2020 vorberaten.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gaisbeuren 1“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren können somit in der übersandten Planfassung vom 24.04.2020 und dem Satzungsentwurf auf den Seiten 38/39 als Satzung beschlossen werden. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 24.04.2020

gez. Natterer

Anlage(n):

1. Textteil vom 24.04.2020
2. Lageplan vom 24.04.2020
3. Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 24.04.2020
4. Auszug aus der Denkmal-Datenbank Stauferring 7

Entwurf

Fassung vom 24.04.2020

Stadt Bad Waldsee

Bebauungsplan G 26

"Gewerbegebiet Gaisbeuren 1"

und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
5	Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB mit Zeichenerklärung
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
7	Hinweise und Zeichenerklärung
8	Satzung
9	Begründung — Städtebaulicher Teil
10	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
11	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
12	Begründung — Sonstiges
13	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
14	Begründung — Bilddokumentation
15	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597) |
| 1.8 | Bundes-Immissionsschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) |

2.1

GE_e

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen; es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Lebensmittel/Getränke,
- Apotheken,
- Gesundheit-/Körperpflege/Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) /Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Genussmittel/Tabakwaren,
- Zeitschriften/Zeitungen,
- Blumen,
- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) /Handarbeit/Nähzubehör/Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,

- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte/Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien/Musikinstrumente und Zubehör.

Bei zulässig ausgeübten Nutzungen (bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern

- keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden
- und eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden ist. Hierzu ist eine Einzelfallprüfung notwendig.*

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ("nicht zentrenrelevanter Einzelhandel") sind die o.g. Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") ausnahmsweise zulässig, sofern

- deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt

* Die Einzelfallprüfung wird üblicherweise durch eine fachgutachterliche Stellungnahme geführt.

- und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

Unabhängig hiervon ist Einzelhandel ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon ist eine Sammelwerbeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich folgende Arten von Anlagen (gemäß "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bad Waldsee") zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Spielhallen und
- Betriebe mit sexuellem Charakter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GE₁

Gewerbegebiet 1

Bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Lebensmittel/Getränke,
- Apotheken,
- Gesundheit-/Körperpflege/Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) /Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Genussmittel/Tabakwaren,
- Zeitschriften/Zeitungen,
- Blumen,

- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) /Handarbeit/Nähzubehör/Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte/Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien/Musikinstrumente und Zubehör.

Bei zulässig ausgeübten Nutzungen (bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten

Sortimenten sind untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern

- keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden
- und eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsgebietes oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden ist. Hierzu ist eine Einzelfallprüfung notwendig.*

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ("nicht zentrenrelevanter Einzelhandel") sind die o.g. Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente — Bad Waldseer Liste") ausnahmsweise zulässig, sofern

- deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt
- und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

Unabhängig hiervon ist Einzelhandel ("zentrenrelevante Sortimente — Bad Waldseer Liste") von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon ist eine Sammelwerbeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Gewerbegebietes 1 (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

* Die Einzelfallprüfung wird üblicherweise durch eine fachgutachterliche Stellungnahme geführt.

Gewerbegebiet 2

Bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Lebensmittel/Getränke,
- Apotheken,
- Gesundheit-/Körperpflege/Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) /Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Genussmittel/Tabakwaren,
- Zeitschriften/Zeitungen,
- Blumen,
- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) /Handarbeit/Nähzubehör/Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte/Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf

(ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,

- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien/Musikinstrumente und Zubehör.

Bei zulässig ausgeübten Nutzungen (bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern

- keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden
- und eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden ist. Hierzu ist eine Einzelfallprüfung notwendig.*

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ("nicht zentrenrelevanter Einzelhandel") sind die o.g. Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") ausnahmsweise zulässig, sofern

- deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt
- und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

Unabhängig hiervon ist Einzelhandel ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die

* Die Einzelfallprüfung wird üblicherweise durch eine fachgutachterliche Stellungnahme geführt.

Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon ist eine Sammelwerbeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich folgende Arten von Anlagen (gemäß "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bad Waldsee") zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Spielhallen und
- Betriebe mit sexuellem Charakter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 **Ausschluss wassergefährdender Stoffe**

Im Bereich "Abschnitt IV" sind nur Betriebe zulässig, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Oberflächenwasser nicht besteht. Schadstoffe sind Stoffe, die in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) als wassergefährdend eingestuft sind oder als wassergefährdend gelten.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2.5 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 H m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von Kränen und Krananlagen sowie von untergeordneten Bauteilen des

Hauptgebäudes wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Die Höhe (Gesamthöhe) bestimmt sich durch den Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes ist das Mittel aus den Straßenhöhen (befestigter Fahrbahnrand) der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit dem äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn maßgebend. (Hinweis: Liegen die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht direkt am äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, ist der Schnittpunkt durch eine lineare Verbindungslinie/Verlängerung der Grundstücksgrenzen bis zum äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zu ermitteln.)

Für die Ermittlung des oberen Bezugspunktes ist die Oberkante des Gebäudes maßgebend.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes nicht überschreiten. (Hinweis: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.9 a...

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 100,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.10



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen (u.a. auch Werbeanlagen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.12



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

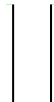
2.13



Öffentliche Verkehrsflächen; auf dem als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstück mit der Flst.-Nr. 85 ist eine Sammelwerbeanlage zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

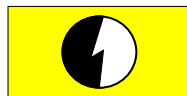
2.15



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.18 Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich "Abschnitt III"

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (u.a. Dachflächenwasser) muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen, auszuführen und zu betreiben. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen). Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig.

Sofern nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden kann, ist dies gedrosselt dem "Arisheimer Bach" zuzuführen.

Schädlich verunreinigtes und damit behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, bspw. von entsprechend hoch belasteten Fahr-, Rangier- oder Umschlagflächen, muss der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 BauGB)

2.19 Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich "Abschnitt IV"

Die Ableitung des in den Baugebieten entstehenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser-Abflusses, von Schicht-/Quellwasser und von Grundwasser in die Kanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) und für Drainagen jeder Art.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen, auszuführen und zu betreiben. Der Überlauf von Zisternen ist ebenfalls zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig.

Schädlich verunreinigtes und damit behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, bspw. von entsprechend hoch belasteten Fahr-, Rangier- oder Umschlagflächen, muss der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 BauGB)

2.20 Beseitigung von Niederschlagswasser im übrigen Geltungsbereich

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (u.a. Dachflächenwasser) muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen, auszuführen und zu betreiben. Dies gilt auch für die

Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig.

Sofern nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden kann, ist dies der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Schädlich verunreinigtes und damit behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, bspw. von entsprechend hoch belasteten Fahr-, Rangier- oder Umschlagflächen, muss der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 BauGB)

2.21



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Öffentliche **Grünfläche als Ein- und Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Private **Grünfläche als Ein- und Durchgrünung**; innerhalb der privaten Grünfläche ist jeweils eine private Zufahrt je Grundstück bis max. 6,00 m Breite zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25

**Materialien in den Bau-
gebieten**

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1;**

Folgende Maßnahme wurde bereits auf der Fläche umgesetzt:

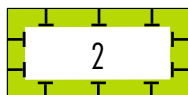
- Anlage von Uferbegleitgehölzen

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche als bachbegleitende Zone dient der westlichen Eingrünung des Gebietes. Die Fläche wurde bereits mit Gehölzen bepflanzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 2;**

Folgende Maßnahme wurde bereits auf den Flächen umgesetzt:

- Pflanzung von Bäumen

Die Ausgleichsflächen mit ihren Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig.

Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29 Bodenbeläge in den Bau- gebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 GR/FR/LR

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 LS 1

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

Beurteilungspegel tags > 65 dB(A), nachts > 58 dB(A)

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B 30 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 81 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

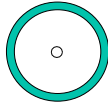
Beurteilungspegel nachts > 55 dB(A) und < 58 dB(A)

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B 30 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71 dB(A) auszugehen.

- Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Nordosten, Südwesten, Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

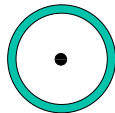
2.33



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Baufläche bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den Baugebieten" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35

Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende

Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die bestehenden Bäume können darauf angerechnet werden.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

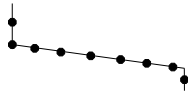
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>

Korb-Weide
 Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball

Salix viminalis
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" der Stadt Bad Waldsee.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf bzw. die Zahl der zugeordneten Ökopunkte beträgt voraussichtlich 48.445. Die zugeordnete Ökokontofläche befindet sich im Bereich der ehemaligen Kiesgrube "Michelwinnaden" auf den Fl.-Nrn. 402/0, 455/0, 455/1, 460/0, 464/0 und 450/0 (Gemarkung Michelwinnaden).

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Hinweis:

Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" der Stadt Bad Waldsee.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Werbeanlagen in den
Baugebieten**

Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika sind nicht zulässig.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

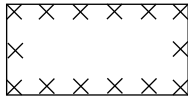
4.3 **Einfriedungen in den
Baugebieten**

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Draht- oder Metall ohne Sockel bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen südöstlich der "Industriestraße".

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1



Umgrenzung von Flächen deren **Böden stellenweise verunreinigt sein können**;

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen:

- Altstandort, "EV Tankstelle, Werkstatt Industriestraße 13" (Flächennummer 4317)
- Altstandort, "Autohaus Industriestraße 10" (Flächennummer 4124)
- Altstandort, "Transportunternehmen Kling Industriestraße 4" (Flächennummer 4356)

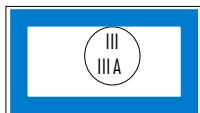
Der Altlastenverdacht ist für die genannten Flächen ausgeräumt und es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Eingriffen in den Untergrund kann jedoch stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, dass ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

Zukünftige Tiefbauarbeiten im Bereich der Altstandorte sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

(§ 9 Abs. 5 BauGB; Nr. 15.12. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

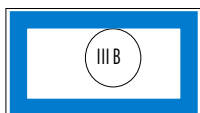
6.1



Wasserschutzzone III und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Steinach" (Rechtsverordnung vom 14.02.1997)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.2



Wasserschutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Steinach" (Rechtsverordnung vom 14.02.1997)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.3

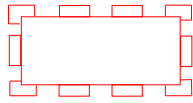


Überflutungsfläche eines hundertjährigen Hochwasserabflusses (HQ₁₀₀) des "Arisheimer Baches" (Durlesbach); die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert.

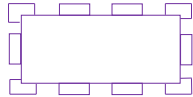
(§ 9 Abs. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)

7.1



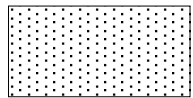
"Abschnitt III" (entspricht der Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Abschnitt III", Satzungsbeschluss vom 16.09.1996, der Stadt Bad Waldsee; siehe Planzeichnung)

7.2



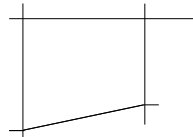
"Abschnitt IV" (entspricht der Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Abschnitt IV", Satzungsbeschluss vom 28.09.1998, der Stadt Bad Waldsee; siehe Planzeichnung)

7.3



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

7.5

82/5

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

7.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

7.7

Nachbarrecht bei Gehölzpflanzungen

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist das Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996) zu beachten.

7.8

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

7.9 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

7.10



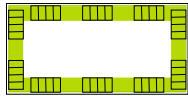
Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

7.11 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz

von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

7.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Torfstich Biegenwiesen" (Nr. 1-8024-436-1065), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

7.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

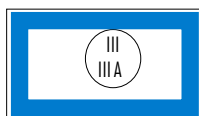
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

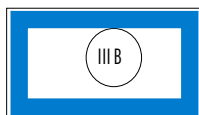
7.14



Wasserschutzzone III und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Steinach" (Rechtsverordnung vom 14.02.1997)

(siehe Planzeichnung)

7.15



Wasserschutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Steinach" (Rechtsverordnung vom 14.02.1997)

(siehe Planzeichnung)

7.16



Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserabflusses (HQ_{Ext}) des "Arisheimer Baches" (Durlesbach); die durch ungewöhnliche, extreme Niederschlags- und Abflussereignisse, aber auch durch Rückstau von blockierten Brückendurchlässen zu einem extremen Wasserstand führen kann und sehr selten auftritt.

Technische Hochwasserschutzanlagen bieten i.d.R. keinen Schutz vor einem Extremhochwasser, da dieses das Bemessungsereignis für die Anlagen (z.B. HQ_{100}) übersteigt; außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

7.17



Überflutungsfläche eines hundertjährigen Hochwasserabflusses (HQ_{100}) des "Arisheimer Baches" (Durlesbach); die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert; außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

7.18 Überflutungs-Schutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken, sowie entlang des "Arisheimer Baches". Die hochwassersichere Bauweise ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7.19 Grundwasser und Grundwasser-dichte Untergeschoße

Es wird auf das "ingenieurgeologische Gutachten zur Erschließung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Gaisbeuren, der Stadt Bad Waldsee" vom 21.01.1997 hingewiesen. Es ist mit Grundwasser in den Schmelzwasserkiesen ab ca. 1,00 m unter GOK zu rechnen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

7.20 Grundwasser

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.

7.21 Drainagen

Drainagen dürfen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

7.22 Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Die Untergeschoße der Gebäude können wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals unter Umständen nicht im Freispiegel entwässert werden. Kellerräumlichkeiten müssen daher gegebenenfalls über Hebeanlagen entwässert werden. Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstaeinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstaebene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstaebene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.

7.23

Haupt-Versorgungsleitungen, hier Wasser-Leitung des Wasserversorgungsverbands Obere Schussentalgruppe (OSG; siehe Planzeichnung)

7.24 Betriebswassernutzung

Werden zusätzlich zur Hausinstallation für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen zur Regenwassernutzung eingerichtet, muss dies gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Gesundheit, angezeigt werden.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2, DIN 1988-Teil 4-Abs. 3.2 und EN 1717 Abs. 4.2 nicht zulässig. Um Fehlan schlüssen und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Brauchwasser- und Trinkwasserleitung müssen zweifarbig und absolut getrennt ausgeführt werden. Alle Entnahmestellen, die mit Betriebswasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2). Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung von Benutzungszwang) und die Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee wird hingewiesen.

7.25 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Beseitigung von Niederschlagswasser (...)" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche,

andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

7.26 Bodenschutz

Bodenarbeiten sollten nur bei gut abgetrockneten Böden und trockener Witterung durchgeführt werden. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Boden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl.. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Auswei-

sung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit — Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau — Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Am Standort liegen nach den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch der LUBW im Bereich noch nicht bebauter Flächen z.T. Moorböden vor. Vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Moorboden ist ein schwieriger Baugrund. In der Regel liegen unter dem Moorboden Stauhorizonte aus Seekreide/Seetonen vor, die ebenfalls nicht tragfähig sind. Zusatzkosten für Gründung, Auskoffnung und Entsorgung des Moorbodens und der Tone sind zu beachten.

7.27 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Auf Grund von § 126 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

7.28 Grenzbebauung südöstlich der Industriestraße

Zulässige Grenzbebauungen entlang des Gehwegs der "Industriestraße" grenzen unmittelbar an die städtische Infrastruktur (Straßen, Gehweg, Leitungen...) an. Im Zuge einer Grenzbebauung, muss eine Erhöhung des Betriebsaufwandes oder ein unverhältnismäßiger Mehraufwand im Zuge einer späteren Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund werden in erforderlichen Baugenehmigungen entsprechende Auflagen aufgenommen, die bei Planung, Bau und Betrieb der Grenzbebauung, zur Minimierung potentieller Konflikte, zu beachten sind.

So wird beispielsweise als Auflage in der Baugenehmigung geregelt, dass Dachrinnen und Fallrohre nicht über die Grenzen auf das städtische Grundstück hineinreichen dürfen. Ebenfalls kann bei Bedarf

geregelt werden, dass die Die Gründungstiefe einer Grenzbebauung, nur in Abstimmung mit der Tiefbauabteilung festgelegt werden kann. Durch entsprechende Festlegungen kann vermieden werden, dass im Falle von späteren Grabarbeiten im öffentlichen Raum keine unverhältnismäßigen Stützvorkehrungen für den angrenzenden Baukörper notwendig werden. Weitere Vorgaben sind in Form von Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens denkbar.

Aus obigen Gründen besteht im Falle einer Grenzbebauung in der Regel Abstimmungsbedarf zwischen Bauherrschaft und den betroffenen städtischen Stellen (Tiefbauabteilung, Abteilung Stadtentwässerung, ...). Frühzeitige Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen der Stadtverwaltung sind zu empfehlen.

7.29 Energieagentur

Wegen des Energieverbrauches von Gebäuden wird auf das kostenlose Beratungsangebot durch die Energieagentur Bad Waldsee hingewiesen. Hier sind auch Informationen über Fördermittel erhältlich. Termine können über den Fachbereich Bau Abteilung Baurecht der Stadt Bad Waldsee vereinbart werden: info@bad-waldsee.de oder m.schmid@bad-waldsee.de

7.30 Regenerative Energien

Die Stadt Bad Waldsee befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien und fordert Bauherren zur Nutzung regenerativer Energien (Sonnenenergie, Biomasse (Holz), Geothermie) auf. Hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (www.bodensee-oberschwaben.de) eine Karte herausgegeben, welche die Möglichkeiten für Erdwärmesonden zur Wärme Gewinnung und Kühlung darstellt. Das Baugebiet wird in Kategorie 3, als nur bis 100 m hydrogeologisch günstig eingestuft. Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III A und III B des rechtswirksamen Wasserschutzgebietes "Steinach" (rechtsgültig ab 01.01.2001) ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Gleiches gilt bei größeren Tiefen. Da in diesem Bereich das Auftreten eher schwacher Arteser möglich ist, sind Vorsorgemaßnahmen zu deren Beherrschung zu treffen (z.B. das Vorhalten schwerer Spülung oder das Setzen eines einzementierten Sperr-Rohres). Für die Bohranzeige bzw. die Genehmigung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Ravensburg – Umweltamt Kontakt aufzunehmen (um@landkreis.ravensburg.de).

7.31 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich, soweit in den Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nicht anders geregelt, nach der "Satzung über Werbeanlagen im Stadtteil Gaisbeuren" (rechtsverbindlich seit 20.07.2007).

7.32 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

7.33 Denkmalschutz

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Da von der Überplanung auch ein Feuchtgebiet betroffen ist, kann eine bislang unbekannte archäologische Fundstelle auch nicht ausgeschlossen werden, wie die jüngsten Entdeckungen von Feuchtbodensiedlung in vergleichbarer topographischer Lage Oberschwabens zeigen. Obwohl schon ein Großteil der Fläche überbaut ist, muss in bislang nicht bebauten Arealen mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Generell wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen. Während des gesamten Bauverlaufs sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Werden bei Ausubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

7.34 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Bad Waldsee, Ravensburger Straße 2, eingesehen werden.

7.35 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen). Weder die Stadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

7.36 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee den Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am **25.05.2020** beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **24.04.2020**.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden 48.445 Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **24.04.2020**.

Dem Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom **24.04.2020** beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

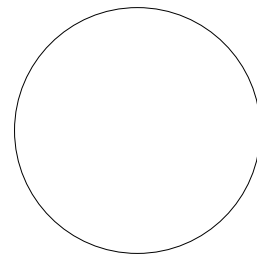
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen und Einfriedungen in den Baugebieten nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

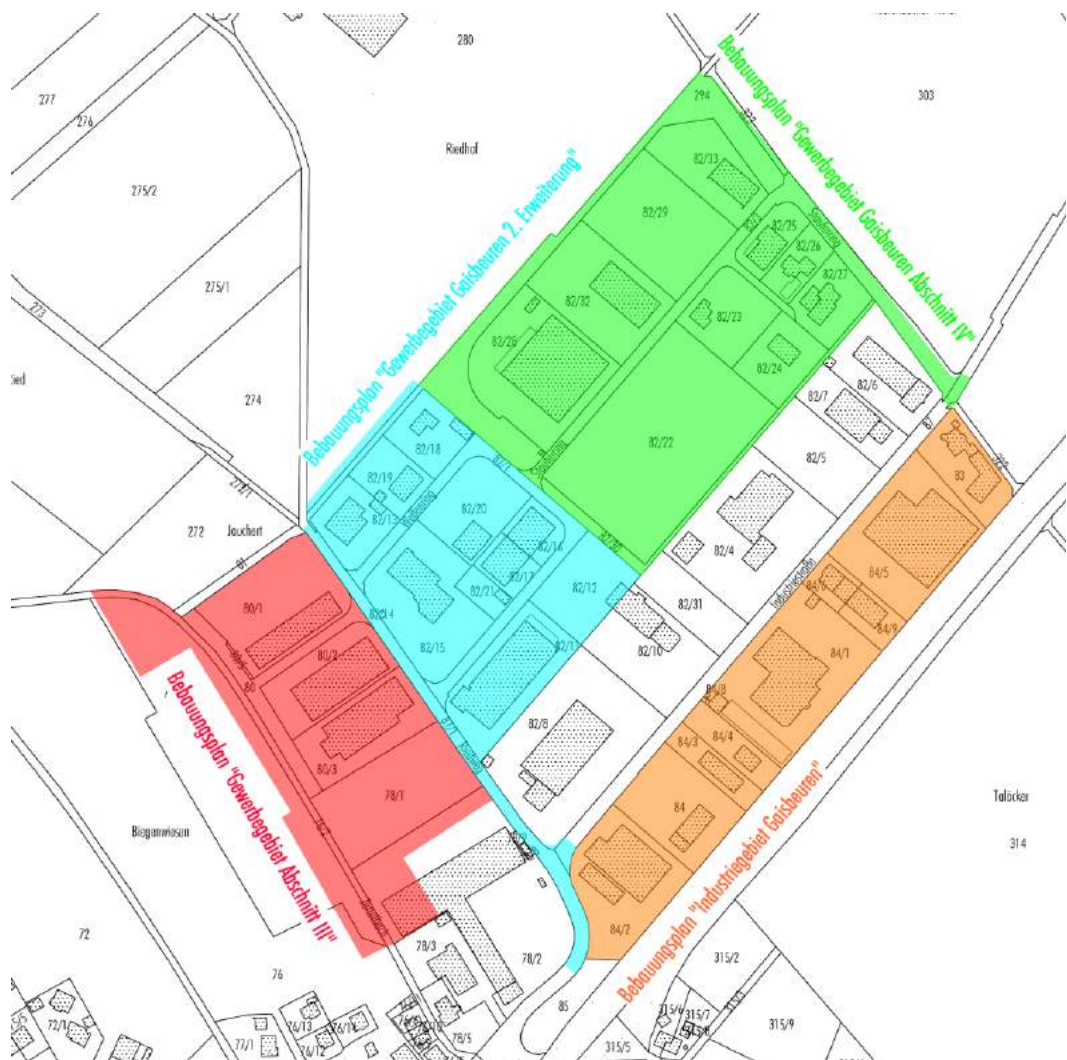
- 9.1.1.1 Das Plangebiet liegt am Nordrand des Ortsteiles "Gaisbeuren" der Stadt Bad Waldsee und ist überwiegend bebaut. Östlich des zu überplanenden Bereichs verläuft die Bundesstraße B 30.
- 9.1.1.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Überführung der informellen städtebaulichen Konzepte "Ganzheitliches Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Waldsee" und "Vergnügungstättenkonzeption der Stadt Bad Waldsee" in die verbindliche Bauleitplanung.
- 9.1.1.3 Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll für das bestehende Gewerbegebiet, in dem derzeit vier Bebauungspläne rechtskräftig sind und darüber hinaus ein Teilbereich nicht beplanter Innenbereich ist, ein einheitliches Regelungskonzept geschaffen werden. Diese Planung soll zur Stärkung des gewerblichen Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen beitragen und der Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen dienen. Darüber hinaus wird eine geordnete Nachverdichtung durch die Aufweitung der ursprünglichen Festsetzungskonzepte und die Anpassung an moderne Bauweisen ermöglicht.
- 9.1.1.4 Zentrale Regelungen des Bebauungsplanes sind u.a. die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m (hiervon ausgenommen ist der Bereich südöstlich der Industriestraße mit 9,50 m bzw. 14,00 m Gebäudehöhe); die Festsetzung von grundstücksübergreifenden Baugrenzen mit 2,50 m Abstand zu den öffentlichen Straßen (hiervon ausgenommen ist der Bereich südöstlich der Industriestraße; eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70; die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen und der Ausschluss von Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden.
- 9.1.1.5 Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm-Immissionen der Bundesstraße 30 ein. Der Konflikt wird durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Orientierung der Ruheräume) und durch ein entsprechendes Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile gelöst. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- 9.1.1.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- 9.1.1.7 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes; vorhandene Bebauungspläne

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles "Gaisbeuren" der Stadt Bad Waldsee. Der Bereich trägt den Flurnamen "Biegenwiesen". Südöstlich verläuft die Bundesstraße (B) 30. Südlich grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung (Gewerbe, Mischbebauung) an. Südwestlich befindet sich jenseits von "Arisheimer Bach" und "Mühlbach" ein Wohngebiet. Nordwestlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung liegt das kartierte Biotop "Torfstich Biegenwiesen" (Nr. 1-8024-436-1065). Ansonsten ist das Gewerbegebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

9.1.2.2 Die vorliegende Planung überlagert die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Industriegebiet" (genehmigt am 03.11.1970), "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" (rechtskräftig seit 15.06.1988), "Gewerbegebiet Abschnitt III" (Satzungsbeschluss vom 16.09.1996) und "Gewerbegebiet Abschnitt IV" (Satzungsbeschluss vom 28.09.1998). Nordwestlich der "Industriestraße" befindet sich unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB.

9.1.2.3



9.1.2.4 Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Abschnitt III", "Gewerbegebiet Abschnitt IV" und "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" setzen als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO fest. In Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Abschnitt III" ist darüber hinaus ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) festgesetzt. Im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Abschnitt III" sowie im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Abschnitt IV" sind Einzelhandelsbetriebe als auch Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen. Beim "Gewerbegebiet Abschnitt IV" sind darüber hinaus Betriebe unzulässig, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Oberflächenwasser besteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" werden lediglich großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Industriegebiet" setzt als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO fest.

9.1.2.5 Weitere Festsetzungen der rechtskräftigen Planungen sind u.a.:

Festsetzung	Industriegebiet	Gewerbegebiet 2. Erweiterung	Gewerbegebiet Abschnitt III	Gewerbegebiet Abschnitt IV
GRZ	-	0,5	0,6	0,6
GFZ	-	1,0	1,5/2,0	1,2
BMZ	3,0	-	-	-
Vollgeschosse	-	II	-	-
Max. Gebäudehöhe	6,00 m	8,00 m (Traufe)	10,00 m/13,00 m	8,50 m
Bauweise (abweichend)	Bis 100 m	Bis 100 m	Überwiegend bis 80 m	Bis 70,00 m

9.1.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 76 (Teilfläche), 76/2 (Teilfläche), 76/4 (Teilfläche), 78/1, 78/2, 78/3, 78/5, 78/8, 78/9, 80, 80/1, 80/2, 80/3, 80/5, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/8, 82/10, 82/11, 82/12, 82/13, 82/14, 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 82/28, 82/29, 82/30, 82/31, 82/32, 82/33, 83, 84, 84/1, 84/2, 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 84/8, 84/9, 85, 87, 87/1, 294 (Gemarkung Gaisbeuren).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Gewerbegebiet von Gaisbeuren, bekannt unter dem Namen "Gewerbegebiet Bad Waldsee-Süd". Das Gewerbegebiet wurde in vier Bauab-

schnitten ab 1968 erschlossen. Bei den ansässigen Firmen handelt es sich um eine Reihe mittelständischer Unternehmen, die regional, teilweise auch international tätig sind. Neben mehreren Autohäusern, Transport- und Verkehrsunternehmen haben sich zahlreiche Handwerksbetriebe, Großhändler und Fachgeschäfte, Werbe- und Designagenturen sowie produzierende Betriebe niedergelassen. Einzelne Grundstücke dienen als überwiegend als Lagerflächen.

- 9.2.1.3 Im westlichen Randbereich des Bebauungsplans durchfließt der "Arisheimer Bach" den überplanten Bereich. Dieser vereinigt sich ca. 130 m westlich des Plangebiets mit dem "Mühlbach" zum "Durllesbach". Am nordwestlichen Randbereich entspringt der "Riedgraben" der in Richtung "Steinach" abfließt. Innerhalb des Plangebiets verläuft am "Welfenring" ein Graben untergeordneter Bedeutung. In Teilen des Gewerbegebiets ist in den vergangenen Jahrzehnten ein Baumbestand herangewachsen, der eine gewisse Durchgrünung schafft. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 9.2.1.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben, nur der nördliche Randbereich steigt etwas stärker in Richtung Norden an. Der tiefste Bereich des Plangebiets liegt am "Arisheimer Bach" auf einer Höhe von ca. 582,00 m ü NN; der höchste Punkt am "Stauferring" im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft auf einer Höhe von ca. 590,00 m ü NN.

9.2.2 Erfordernis der Planung

- 9.2.2.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" ist die planungsrechtliche Umsetzung von zwei städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
- 9.2.2.2 Zum einen hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee am 21.12.2015 das "Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee (imakomm AKADEMIE GmbH, November 2015)" beschlossen. Dieses Konzept hat zum Ziel, inhaltliche und räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einkaufs- und Erlebnisstandort Bad Waldsee zu definieren.
- 9.2.2.3 Zum anderen hat die Stadt Bad Waldsee zur Steuerung und geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vergnügungsstättenkonzeption erarbeiten lassen. Im Rahmen der Erstellung dieses Konzeptes wurde das gesamte Stadtgebiet untersucht und die einzelnen Bereiche auf ihre Eignung zur Aufnahme von Vergnügungsstätten bzw. mit Vergnügungsstätten vergleichbaren Nutzungen hin geprüft. Das Konzept zur Steuerung wurde vom Gemeinderat am 31.06.2016 beschlossen. Zur Umsetzung des beschlossenen Konzeptes wurde analysiert, in welchen Bereichen des Stadtgebietes Handlungsbedarf durch planerische Steuerung von Vergnügungsstätten besteht, damit die Stadt nicht nur via Einzelfallentscheidung, sondern einer gesamtkonzeptionell ausgerichteten Planung folgend agieren kann.
- 9.2.2.4 Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Abschnitt III", "Gewerbegebiet Abschnitt IV", "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" sowie "Industriegebiet Gaisbeuren" stimmt nicht mit den informellen Konzepten gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 11 BauGB überein. Um einen Erfolg der ganzheitlichen Strategien zu gewährleisten, ist die Änderung des Planungsrechts zur verbindlichen Regelung von Einzelhandel und Vergnügungstätten erforderlich.

9.2.2.5 Darüber hinaus ist eine neue verbindliche Bauleitplanung für das Gewerbegebiet erforderlich, um Nachverdichtungen zu ermöglichen und den Anforderungen moderner Betriebsstätten gerecht zu werden. Durch eine höhere Grundstücksausnutzung soll ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen erfolgen. Auch soll die Vereinheitlichung der Regelungen für das gesamte Gewerbegebiet der einfacheren Anwendung dienen.

9.2.2.6 Der Stadt Bad Waldsee erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

9.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte

sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
- 2.5.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [...]
- 3.3.5 Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung in der Region werden in der Raumnutzungskarte Bereiche ausgewiesen, in denen der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen haben soll. (...) Schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft 10 "Haidgauer Heide/Waldseerinne"

9.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

9.2.3.3 Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018). Sie berücksichtigt die Grundsätze 2.6.0.3 "Die Erschließung und die Belegung der Flächen sollen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind." und 2.6.0.4 "Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung landschaftsverträgliche örtliche Gewerbegebiete für den lokalen Bedarf in geeigneten Gemeindeteilen ausgewiesen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden."

9.2.3.4 Die Stadt Bad Waldsee ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Bad Waldsee-Bergatreute". Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

9.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler der Bau- und Kunstdenmalpflege im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

Es liegen Anhaltspunkte vor, dass es die gesetzlichen Anforderungen für den Schutz als Kulturdenkmal bei einem rückwärtig gelegenen Gebäude auf dem Grundstück "Stauferring 7" (Flst. Nr. 82/33) erfüllt sind (Prüffall). Laut Landesamt für Denkmalpflege wurde das Kunststoffhaus von 1975, Fertigbausystem fg2000 aus glasfaserverstärkten Kunststoffen, nach Plänen Wolfgang Feierbachs (1937-2014) gefertigt. Das GFK-Obergeschoß wurde ursprünglich (als erste Kunststoffhaus Niedersachsens) in Erkenrath aufgestellt und 2014 nach Bad Waldsee-Gaisbeuren transferiert.

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Da von der Überplanung ein Feuchtgebiet betroffen ist, kann eine bislang unbekannte archäologische Fundstelle auch nicht ausgeschlossen werden, wie die jüngsten Entdeckungen von Feuchtbodensiedlung in vergleichbarer topographischer Lage Oberschwabens zeigen. Obwohl schon ein Großteil der Fläche überbaut ist, muss in bislang nicht bebauten Arealen mit archäologischen Funden gerechnet werden. Auf diesen Sachverhalt ist im Bebauungsplan hingewiesen.

9.2.3.6 Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb der Schutzzone "III B" und zu kleinen Teilen innerhalb der Schutzzone "III A" des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Steinach". Es wird auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom "14.02.1997" hingewiesen.

9.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

9.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

9.2.4.1 Im Rahmen des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzepts und der Vergnügungsstättenkonzeption wurden verschiedene Standorte im gesamten Stadtgebiet der Stadt Bad Waldsee auf ihre jeweilige Eignung geprüft.

9.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen, die erforderliche schalltechnische Untersuchung und die Lage im Wasserschutzgebiet hingewiesen.

- 9.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Lärmschutzthematik im Hinblick auf die angrenzende Bundesstraße (B) 30 sowie auf die Tatsache, dass die bestehenden Betriebe im Industriegebiet (GI) ebenso in einem Gewerbebetrieb (GE) zulässig wären, hingewiesen. Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass die Einzelhandelskonzeption das Ergebnis eines langen Prozesses mit Bürgerbeteiligung ist und dass der Bestandsschutz grundsätzlich nicht für einen Sortimentswechsel gilt. Darüber hinaus wurde diskutiert, weshalb Vergnügungsstätten in dem Gebiet zugelassen werden soll und wie das Gebiet begrünt werden soll. Zudem wurde die Möglichkeit von drei-Schicht-Betrieben angesprochen.
- 9.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, einen einheitlichen Plan für das gesamte Gebiet im Bereich der Flur "Biegenwiesen" unter Berücksichtigung der Ganzheitlichen Einzelhandelskonzeption sowie der Vergnügungsstättenkonzeption zu erstellen. Diese zukunftsgerichtete und -fähige Planung soll den Rahmen für eine geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes bilden.
- 9.2.4.5 Darüber hinaus soll eine Stärkung des gewerblichen Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen erfolgen, was zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen und Schaffung neuer Arbeitsplätze in Gaisbeuren beitragen wird.
- 9.2.4.6 Für verschiedene Nutzungen im Bereich "Vergnügungsstätten" ist das vorliegende Plangebiet geeignet, da das gesamte Gebiet gewerblich geprägt ist und keine Wohnnutzungen in räumlicher Umgebung vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass Lärmemissionen an diesem Standort keine störende Wirkung aufweisen. Die Störpotenziale durch das Erscheinungsbild und den Verkehr sind hier insgesamt als gering einzustufen.
- 9.2.4.7 Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Bestimmungen der Vergnügungsstättenkonzeption relevant:
- Grundsätzliche Konzentration künftiger Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte/Gebiete unter Anwendung einer Feinsteuerung nach Kategorien (und damit nach Störpotenzialen).
 - Nördlicher Teilbereich Gewerbegebiet Bad Waldsee Süd, Gaisbeuren: Zulässigkeit für die Kategorien 3b (Spielhallen) und 3c (Betrieb mit sexuellem Charakter)
- 9.2.4.8 Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Bestimmungen des Einzelhandelskonzeptes relevant:
- Sonstiger zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Bad Waldsee angesiedelt werden. Dies gilt soweit regionalplanerische Vorgaben nicht entgegenstehen. (Grundsatz 1a)
 - Sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel (groß- und kleinflächig) wird künftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich ausgeschlossen. Für bestehenden Einzelhandel

soll ein qualifizierter (=aktiver) Bestandsschutz realisiert werden, d.h. untergeordnete Verkaufsflächenenerweiterungen sollen nach Einzelfallprüfung möglich sein. (Grundsatz 1c)

- Auch kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll vorrangig im zentralen Versorgungsbereich sowie an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten, insbesondere den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten I und II angesiedelt werden. Ansiedlungen von kleinflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sind auch an weiteren Standorten möglich, sollten aber möglichst auf wenige Standorte konzentriert werden. An nicht etablierten Einzelhandelsstandorten ist das jeweilige Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Auch hier gilt der aktive Bestandsschutz. (Grundsatz 2b)
- Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (egal ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m² gegeben ist, ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Diese ist im Einzelfall zu prüfen. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (=branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment). (Grundsatz 2c)

9.2.4.9 Die Aufstellung des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche, die über die bereits festgesetzte zulässige Grundfläche der rechtskräftigen Planungen hinaus geht, liegt bei 49.026 m² und folglich zwischen 20.000 m² und 70.000 m².
- die Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingehalten.

9.2.4.10 Die Systematik des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

9.2.4.11 Die rechtskräftigen Bebauungspläne "Industriegebiet" (genehmigt am 03.11.1970), "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" (rechtskräftig seit 15.06.1988), "Gewerbegebiet Abschnitt III" (Satzungsbeschluss vom 16.09.1996) und "Gewerbegebiet Abschnitt IV" (Satzungsbeschluss vom

28.09.1998) werden durch die vorliegende Planung überlagert, ohne dass gleichzeitig die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden.

- 9.2.4.12 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.2.5.1 Für den zu überplanenden Bereich wird überwiegend ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes (GE) eingearbeitet. Für die Bereiche, die unmittelbar an die Bundesstraße (B) 30 angrenzen ist das Gewerbegebiet 1 festgesetzt, das die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausschließt. Es dient damit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Für den nördlichen und inneren Bereich ist das Gewerbegebiet 2 festgesetzt, das auch der Unterbringung von Vergnügungsstätten dienen soll.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch sollen die Nutzungen mit dem stärksten Konfliktpotenzial möglichst in der Mitte des Plangebietes konzentriert werden und das westlich gelegene Wohngebiet von Störungen freigehalten werden.

Die Gebietseinteilung in GEe, GE 1 und GE 2 basiert auf der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bad Waldsee und den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Abschnitt III".

- 9.2.5.2 Grundsätzlich enthalten alle Gebiete (GEe, GE 1 und GE 2) folgende Modifikationen:

- Es wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe, die ein für das Zentrum der Stadt Bad Waldsee relevantes Sortiment führen. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO leiten sich aus dem Grundsatz 1 i.V.m. der "Bad Waldseer Liste" des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzeptes ab.
- Dass bei zulässig ausgeübten Einzelhandelsnutzungen untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zulässig sind, ergibt sich aus Grundsatz 1c des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzeptes, nach dem für bestehenden Einzelhandel ein qualifizierter (= aktiver) Bestandschutz realisiert werden soll. Somit sind untergeordnete Verkaufsflächenenerweiterungen nach Einzelfallprüfung möglich, die in jedem Fall zu begründen sind. Hierbei gilt, dass das Vorhaben nachweislich keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auslösen darf (Bedingung 1) und mit dem Vorhaben gleichzeitig eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden sein muss (Bedingung 2). Für Bedingung 2 ist mindestens einer der folgenden

Effekte im Einzelfall zu prüfen: mit dem Vorhaben erfolgt eine nachweisbare und mit der Ansiedlung kausal direkt verbundene Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches; durch das Vorhaben erfolgt eine deutliche Erhöhung der Zentralität innerhalb des relevanten Hauptsortimentes; durch das Vorhaben kann eine gänzlich neue Zielgruppe für den Einzelhandelsstandort Bad Waldsee gewonnen werden; mit dem Vorhaben werden quantitativ belegbare positive Kopplungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst, d.h. ein Einkauf beim zu prüfenden Einzelhandelsvorhaben wird nachweislich und häufig dann auch mit einem Innenstadtbesuch verbunden.

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente - Bad Waldseer Liste") bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen ergibt sich aus Grundsatz 2d des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzeptes, nach dem zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden sollen. Es sollen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Daher wird die Zulässigkeit von solchen Anlagen an die Voraussetzung geknüpft, dass die Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt und zusätzlich muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen. Die Verkaufsfläche eines branchentypischen, zentrenrelevanten Randsortiments kann die Grenze von 800 m² nicht überschreiten, was durch den Verzicht der Ausweisung eines Sondergebiets sichergestellt ist.
- Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerksbetriebs stammt oder im Zuge einer handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verbraucht wird. Hiermit wird gewährleistet, dass die örtliche Handwerkerschaft Möglichkeiten erhält ihr Warensortiment zu vertreiben. Dies entspricht Grundsatz 3 des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzeptes. Die Verkaufsfläche darf je Handwerksbetrieb 800 m² nicht überschreiten.
- Weiterhin werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind Sammelwerbeanlagen zulässig, da den vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit nach Werbung gegeben werden soll.

9.2.5.3 Für das Gewerbegebiet 1 (GE 1), entlang der Bundesstraße (B) 30, sind darüber hinaus folgende Modifikationen eingearbeitet:

- Einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Dies ergibt sich aus den Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption, in der vorgesehen ist, dass Vergnügungsstätten nur im rückwärtigen Bereich zulässig sind, um negative Beeinflussungen des Orts- und Landschaftsbilds auf Grund der exponierten Lage an der B 30 auszuschließen. Zudem befindet sich im südlich angrenzenden Bereich Wohnbebauung. Somit sind die den Wohnnutzungen nahe gelegenen Bereiche mit erhöhtem Störpotenzial durch Lärmemissionen von der Zulässigkeit ausgenommen. Des Weiteren können in den vorderen Bereichen weitere Flächen für Gewerbeansiedlungen vorgehalten und Beeinflussungen des Bodenpreisgefüges damit vermieden werden.

9.2.5.4 Für das Gewerbegebiet 2 (GE 2), das die nördlichen Bauquartiere umfasst, sind folgende Modifikationen vorgenommen:

- Der Ausschluss von verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten ergibt sich aus der Vergnügungsstättenkonzeption, wonach im Plangebiet **nur** Vergnügungsstätten der Kategorien 3b (Spielhalle) und 3c (Betriebe mit sexuellem Charakter) allgemein zulässig sein sollen. Die Begrenzung auf die Kategorien 3b und 3c erfolgt, um keine negativen Effekte durch eine zu hohe Konzentration an Vergnügungsstätten zu erreichen. (Hinweis zu den Bestimmungen des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg: Nach den gesetzlichen Regelungen zum Mindestabstand zwischen Spielhallen ist am Standort "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" aufgrund seiner Größe nur die Errichtung maximal einer Spielhalle möglich.) Für Vergnügungsstätten der Kategorien 3b (Spielhalle) und 3c (Betriebe mit sexuellem Charakter) ist dieser Bereich geeignet, da das Gewerbegebiet Gaisbeuren 1 hier eine gemischte Qualität aufweist und durch die vorhandenen Nutzungen geringe Störpotenziale hat.

9.2.5.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,70 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kauf-

interessenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Raum-inhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nut-zungen entsprechendes Maß festgesetzt. Als untere Bezugspunkte für die Bestimmung der ma-ximalen Gebäudehöhen sind Höhenpunkte am befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr be-stimmten Fahrbahnrand heranzuziehen. Die Straße ist bereits umgesetzt, weshalb die Bezugs-höhen bereits jetzt eindeutig bestimmt werden können. Die gewählte Systematik schließt Fehl-entwicklungen in dem überwiegend bebauten Bereich aus.

- 9.2.5.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 9.2.5.7 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexi-bilität für das betreffende Grundstück des Bebauungsplanes sowohl eine geschlossene Bebauung bis 100 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 9.2.5.8 Die Baugrenzen reichen über die vorhandenen Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Mög-lichkeit geschaffen, im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebiets neue Aufteilungen (durch Zu-käufe) durchzuführen.
- 9.2.5.9 Nebengebäude bzw. Nebenanlagen (z.B. Garagen, Werbeanlagen) sind nur innerhalb der über-baubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze und die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
- 9.2.5.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Grün-den. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) An-lagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

9.2.1 Infrastruktur

- 9.2.1.1 In dem Bebauungsplan werden entsprechende Flächen für die vorhandenen Umspannstationen festgesetzt. Darüber hinaus können auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, in der Ausnahme zugelassen werden.

9.2.2 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.2.1 Der überplante Bereich ist über die Einmündung in die Bundesstraße (B) 30 gut an das Verkehrs-netz angebunden.

- 9.2.2.2 Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Diese Straßen sind ausreichend dimensioniert.
- 9.2.2.3 Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 85 wird als Verkehrsfläche festgesetzt, um einen Ausbau der Kreuzung "B 30/Riedweg" planungsrechtlich zu sichern.
- 9.2.2.4 Der erforderliche Mindestabstand der Baugrenzen zur Bundesstraße 30 auf Grund des Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist gewahrt.
- 9.2.2.5 Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Bundesstraße 30 werden ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu beeinträchtigen.

9.2.3 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 9.2.3.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 30 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 06.09.2018). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet von tagsüber/nachts 65/55 dB(A) werden tagsüber bis zu einem Abstand von 61 m um bis zu 10 dB und nachts bis zu einem Abstand von 92 m zur Straßenmitte der B 30 um bis zu 13 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) werden tagsüber um bis zu 6 dB und nachts um 9 dB überschritten.

Um das Ortsbild von "Gaisbeuren" im Bereich der Ortseinfahrt nicht zu beeinträchtigen und aus städtebaulichen Gründen hat sich die Stadt Bad Waldsee gegen die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme entschieden. Im vorliegenden Fall soll gemäß Aussage der Stadt Bad Waldsee der Konflikt durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Orientierung der Ruheräume) gelöst werden. Des Weiteren wird das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als baulichen Schallschutz bestimmt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- 9.2.3.2 Des Weiteren wirken vom Plangebiet Gewerbelärm-Immissionen auf schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 06.09.2018) wurden durch das Büro Sieber die Gewerbelärm-Immissionen der bereits ansässigen Firmen des eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit deutlich unterschritten werden. Es sind keine Lärmschutz-Maßnahmen aufgrund des Gewerbelärms erforderlich.

9.2.3.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Betriebsleiterwohnungen) sind nach BauNVO ausnahmsweise zulässig. Für die Wohnungen sind die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets (GE) heranzuziehen. Andere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

9.2.3.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen:

- Altstandort "EV Tankstelle, Werkstatt Industriestraße 13" (Flächennummer 4317)
- Altstandort "Autohaus Industriestraße 10" (Flächennummer 4124)
- Altstandort "Transportunternehmen Kling Industriestraße 4" (Flächennummer 4356)

Diese Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Altlastenverdacht ist für die genannten Flächen ausgeräumt und es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Eingriffen in den Untergrund kann jedoch stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, dass ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten im Bereich der Altstandorte sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

9.2.4 Wasserwirtschaft

9.2.4.1 Das Gewerbegebiet ist an die Frischwasserleitungen des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussengruppe angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

9.2.4.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage in Reute zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

9.2.4.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets derzeit nach verschiedenen Systemen beseitigt, da das Gewerbegebiet Gaisbeuren über Jahrzehnte in Bauabschnitten erschlossen wurde:

- Der Bereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Gaisbeuren" (1970) wird über eine Mischwasserkanalisation entwässert.
- Im Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" (1988) erfolgt die Entwässerung ebenfalls im Mischsystem. Bezüglich der Entwässerung enthält dieser Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen.
- Der Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt III" (1996) weist ein Mischsystem auf. Bezüglich der Entwässerung gibt es im Bebauungsplan die Festsetzung, dass Dachflächenwasser und unschädliches Oberflächenwasser sind auf dem eigenen Grundstück

breitflächig zu versickern oder zu verrieseln ist. Nicht versickerungsfähiges Wasser ist einvernehmlich mit der Stadt dem "Arisheimer Bach" zuzuführen

- Der Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV" (1998) ist im modifizierten Trennsystem erschlossen. Niederschlagswasser von den Straßenflächen wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet. Ebenfalls wird Niederschlagswasser von privaten Hofflächen dem Regenwasserkanal zugeführt. In einem anschließenden Regenrückhaltebecken wird dieses gepuffert dem Riedgraben zugeführt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Es muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Ein Notüberlauf ist an die Wassergräben herzustellen. Als Wassergräben sind der im westlichen Planungsbereich verlaufende Riedgraben (Gewässer II. Ordnung) sowie die im östlichen Planungsbereich hergestellte Mulde (Wasserablaufflächen) gemeint.

- 9.2.4.4 Insgesamt weisen Grundstücke innerhalb des Plangebiets teilweise sehr hohe abflusswirksame Versiegelungsgrade auf. Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung soll sicherstellen, dass die Belastung für die Mischwasserkanalisation durch die eingeleitete Menge an Oberflächenwasser nicht steigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Neuversiegelung von Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. In den Bereichen Abschnitt III und IV werden Vorgaben für die Entwässerung festgesetzt, die sich an Regelungen der rechtskräftigen Planungen in diesen Bereichen orientieren. Im übrigen Teil des Plangebietes soll bei Neubauten die Erschließung entsprechend derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Beseitigung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), soweit dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist.
- 9.2.4.5 Im westlichen Randbereich verläuft das Gewässer II. Ordnung "Arisheimer Bach" durch das Planungsgebiet. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Wassergraben, der ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung darstellt. Zentral im Plangebiet verläuft entlang des "Welfenring" ein Wassergraben untergeordneter Bedeutung
- 9.2.4.6 Der westliche Randbereich des Plangebiets am "Arisheimer Bach" ist gemäß den Hochwassergefahrenkarten bei Hochwasser betroffen. Jedoch liegen weder überbaubare Grundstücksflächen noch Teile des Baugebiets innerhalb des Bereichs von HQ 100 bzw. H extrem.
- 9.2.4.7 Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb der Schutzzone "III B" und zu kleinen Teilen innerhalb der Schutzzone "III A" des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Steinach". Es wird auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom "14.02.1997" hingewiesen.
- 9.2.4.8 Im Rahmen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV" (1998) wurde das "ingenieurgeologische Gutachten zur Erschließung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Gaisbeuren, der Stadt Bad Waldsee" (21.01.1997) erstellt. Laut diesem Gutachten (Grundwasserschutz/ Wasser-

haltung) ist mit Grundwasser in den Schmelzwasserkiesen ab ca. 1,00 m unter der Geländeoberkante zu rechnen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

9.2.5 Geologie

- 9.2.5.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

10.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**10.1.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

- 10.1.1.1 Da durch den Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Fassung vom 16.12.2019). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalles, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

10.1.2 Umweltprüfung

- 10.1.2.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

10.1.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 10.1.3.1 Für Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.

In Betrachtung der Planfläche werden vier Bereiche unterteilt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "GE Gaisbeuren 2. Erweiterung" ist die GRZ von 0,5 festgesetzt. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "GE Abschnitt III" sowie "GE Abschnitt IV" haben eine festgesetzte GRZ von 0,6. Es ist jedoch zu beachten, dass mit der zulässigen Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % mit teilversiegelten Flächen insgesamt die maximal zulässige GRZ von 0,8 bereits erreicht

werden konnte. Desweiteren gelten für die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Industriegebiet Gaisbeuren" und "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" jeweils Fassungen der BauNVO, in denen gem. § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche gem. § 14 BauNVO anzurechnen sind. In diesem Bereichen ist somit eine zusätzliche Überschreitung der ursprünglich festgesetzten GRZ möglich. Insgesamt wird deshalb davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" keine erhebliche Neuversiegelung ermöglicht.

Ein Teil der Ausgleichspflichten aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wurde nicht erfüllt. Durch die vorliegende Planung wird die Ausgleichsmaßnahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Abschnitt IV" auf einer Fläche von 1.597 m² nicht umgesetzt. Zudem können als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Baumpflanzungen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Abschnitt III" und "Gewerbegebiet Abschnitt IV" entfallen. Durch die entfallenden Ausgleichsflächen/-maßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 48.445 Ökopunkten. Der Ausgleich wird der Ökokontofläche auf den Flst.-Nrn. 402/0, 455/0, 455/1, 460/0, 464/0 und 450/0 der Gemarkung Michelwinnaden zugeordnet. Von den 174.824 Ökopunkte wurden bislang noch keine Abbuchungen durchgeführt. Für nähere Informationen siehe die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" des Büro Sieber in der Fassung vom 16.012.2019 sowie das Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)".

10.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

10.2.1 Bestandsaufnahme

- 10.2.1.1 Das Vorhabengebiet liegt südlich der Kernstadt Bad Waldsee am nördlichen Siedlungsrand der Gemarkung Gaisbeuren. Die Bundesstraße 30 grenzt im Osten an den Geltungsbereich. Nördlich und westlich wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. An den südlichsten Bereich grenzt die Bestandsbebauung an. Der "Arisheimer Bach" sowie ein Gewerbegebiet mit dessen vollständiger Erschließung liegen innerhalb des Bereiches.

Im Plangebiet selbst liegen die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV" im Norden, "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung", "Gewerbegebiet Abschnitt III" im Südwesten und "Industriegebiet Gaisbeuren" im Südosten.

Die Flächen im "Industriegebiet Gaisbeuren" (Fassung vom 30.10.1969) sind bisher als Industriegebiet ausgewiesen. Die Flurstücke in den Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV" (Fassung vom 28.09.1998), Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung" (Fassung vom 05.02.1988) und "Gewerbegebiet Abschnitt III" (Fassung vom 10.06.1996) sind dagegen als Gewerbegebiet ausgewiesen. In der Mitte des Plangebietes befindet sich zudem ein nicht überplanter Innenbereich, der ebenfalls bereits bebaut ist.

- 10.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um ein innerörtliches, großenteils bereits überplantes und bebautes Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Etwas nördlich des Zentrums befindet sich eine bisher unbebaute Freifläche. Auf Grund der hohen Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe sind artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten. Auf den vorhandenen Grünflächen ist neben den Ziergehölzen und -stauden vorwiegend mit ubiquitären, für den Siedlungsraum typischen Pflanzen- und Tierarten zu rechnen.

Einzig entlang des "Arisheimer Baches" im südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist mit einer höheren Artenvielfalt zu rechnen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Abschnitt III" wurde ein je 10 m breiter Streifen links und rechts des Bachlaufes als Ausgleichsfläche angelegt.

- 10.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste gem. § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW kartierte Biotop liegt etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes ("Torfstich Biegenwiesen", Nr. 1-8024-436-1065). Ein weiteres Biotop befindet sich in gleicher Richtung ca. 500 m vom Plangebiet entfernt ("Torfstich großes Ried südöstlich Schuerlen", Nr. 1-8024-436-1066). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Verbundfunktionen und die Habitatqualität der Schutzgebiete werden auf Grund der starken Vorbelastung und großen räumlichen Entfernung nicht weiter beeinträchtigt. Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" keine zusätzliche bauliche Entwicklung in Richtung der genannten Biotope stattfindet, können neu hinzukommende Beeinträchtigungen der Biotope ausgeschlossen werden.

- 10.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" und befindet sich in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Das Gebiet lässt sich zwei geologischen Einheiten zuweisen: Die Niedermoorflächen sind geprägt von zersetztem, erdigen Niedermoororf, der lokal auch schluffig-tonig sein kann. Es bestehen Übergänge zu anmoorigem Substrat oder Mudde, z.T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen. In der zweiten geologischen Einheit, den "Kißlegg-Subformationen", kommen dagegen Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur "Äußeren Jugendmoräne" und dem anschließenden Eiszerfall vor. Weniger als ein Zehntel der Fläche wird noch landwirtschaftlich genutzt, die Parzelle ist mit ca. 0,7 ha relativ klein und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV" bereits als Gewerbegebiet überplant. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt. In diesen Bereichen kann der Boden seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch stark beeinträchtigt erfüllen.

- 10.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Südwesten des Plangebietes befindet sich mit dem "Arisheimer Bach" das einzige Oberflächengewässer innerhalb des

Geltungsbereiches. Er wurde im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme umgestaltet. Nordwestlich des Plangebietes liegt der "Riedgraben", ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Abgesehen von der o.g. Freifläche im nördlichen Zentrum des Gebietes sind die Flächen bereits überwiegend versiegelt. Teilweise befinden sich auf den Grundstücken auch Grünflächen oder wasserdurchlässige Beläge

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzonen III bzw. III A bzw. III B des Wasserschutzgebietes "Steinach". Quellenschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Da im nördlichen und nordwestlichen Anschluss das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

- 10.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein größtenteils bereits versiegeltes Gebiet, auf dem sich nur noch in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung ist eingeschränkt. Die vorhandenen Gehölze tragen in geringem Maße zur Frischluftproduktion bei.

Durch die räumliche Nähe zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße 30 ist davon auszugehen, dass die Luftqualität bereits durch Schadstoffe vorbelastet ist. Da sich im direkten Umfeld des Plangebietes hauptsächlich Offenlandflächen befinden, auf denen die Kaltluftproduktion noch ungehindert ablaufen kann, ist diese Schadstoffbelastung im Geltungsbereich jedoch verringert.

- 10.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes, das über ein ausgeprägtes eiszeitliches Relief verfügt (Jungmoränenlandschaft). Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen in einer Ebene. Es ist davon auszugehen, dass es vom nordwestlich gelegenen "Grindelsberg" gut überblickt werden kann. Weitere Blickbeziehungen bestehen zwischen dem Geltungsbereich und der angrenzenden Bundesstraße im Osten und der Wohnbebauung im Süden. Beim Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils bereits mit Gewerbe bebaute Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage des Ortsteiles "Gaisbeuren". Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Südwesten auf und ist auf Grund der Bebauung und Versiegelung arm an natürlichen Strukturen. Deshalb kommt der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Im Westen, Norden und Osten schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Bundesstraße sowie von der freien Landschaft her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

10.2.2 Auswirkungen der Planung

- 10.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt unterliegt im

Plangebiet auf Grund der bestehenden Gewerbebetriebe und der umliegenden Strukturen einer erheblichen Vorbelastung. Durch die Errichtung weiterer Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der verbliebene Lebensraum der im Bereich der Grünflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da neu versiegelbare Teilflächen inmitten von bestehender Bebauung liegen, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

- 10.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und anderen Schutzgebieten besteht, und dem bestehenden hohen Grad an Versiegelung, sind diese von der Planung nicht betroffen.
- 10.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich neuer Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich neu versiegelbaren Fläche ist jedoch so gering, dass nicht mit einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen ist.
- 10.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Ist dies im Bereich "Abschnitt III" nicht möglich, soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gedrosselt in den "Arisheimer Bach" oder der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Im Bereich von "Abschnitt IV" ist als Alternative die Zuführung in eine Anlage zur Regenwassernutzung vorgesehen. Im übrigen Geltungsbereich ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das im gesamten Geltungsbereich anfallende, schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist ebenfalls der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der städtischen Kläranlage in Reute zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 10.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Planung werden ein höherer Versiegelungsgrad und höhere Gebäude möglich. Dadurch werden die Wärmeabstrahlung verstärkt und die Kaltluftbildung verringert, was sich

grundsätzlich negativ auf das Kleinklima innerhalb des Planungsgebietes auswirkt. Jedoch kann weiterhin Kaltluft auf den umliegenden Offenflächen produziert werden und in das Gewerbegebiet strömen. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und dem bereits bestehenden Versiegelungsgrad sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

- 10.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB: Durch die in Ortsrandlage geplante Nachverdichtung erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine Beeinträchtigung. Der nördliche Ortsrand wird jedoch nicht weiter in die freie Landschaft hinaus verschoben. Stattdessen wird die Versiegelung des Plangebietes dichter und die maximale Gebäudehöhe angehoben. Deshalb wirkt sich die Planung zwar auf das Landschaftsbild aus, durch die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung der Randbereiche wird aber sichergestellt, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

10.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 10.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 10.2.3.2 Zur Sicherung der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes werden im gesamten westlichen Randbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen auch der Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft. Gleichzeitig dienen die öffentlichen Grünflächen zum Ausgleich und sind mit ihren Pflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.
- 10.2.3.3 Zwischen den Bauflächen und der öffentlichen Grünfläche im Westen sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft werden private Grünflächen zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt.
- 10.2.3.4 Im Bereich des "Arisheimer Baches" wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als bachbegleitende Zone mit Uferbegleitgehölzen dient. Es handelt sich hier um eine Ausgleichsfläche, die fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. Zudem wird das Plangebiet durch die Grünfläche von der südwestlich liegenden Wohnbebauung abgegrenzt.
- 10.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass pro 1000 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 10.2.3.6 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 10.2.3.7 Zur Sicherung der Bäume werden die bestehenden Gehölze auf der privaten Grünfläche westlich der Fl.-Nr. 80/1 Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Des Weiteren ist dort die Pflanzung weiterer Bäume aus der o.g. Pflanzliste vorgesehen.
- 10.2.3.8 Für die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume ist eine Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme vorgesehen.
- 10.2.3.9 Damit die Grünflächen möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgeschlossen.
- 10.2.3.10 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 10.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 10.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 10.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 10.2.3.14 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 10.2.3.15 Die gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 10.2.3.16 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

11.1 Örtliche Bauvorschriften

- 11.1.1.1 Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung", "Gewerbegebiet Abschnitt III" und "Gewerbegebiet Abschnitt IV" enthalten unterschiedliche Vorschriften zur Gestaltung des jeweiligen Gebietes. Auch die Regelungsdichte unterscheidet sich in einzelnen Plänen. Der Bebauungsplan "Industriegebiet" enthält trotz der exponierten Lage an der Bundesstraße 30 keine Bauvorschriften.
- 11.1.1.2 Das zukünftige Gestaltungskonzept für das Plangebiet soll den Gewerbetreibenden ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewähren. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich. Beschränkungen bei den örtlichen Bauvorschriften sind auf Werbeanlagen und Einfriedungen reduziert.

11.2 Werbeanlagen

- 11.2.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

11.3 Einfriedungen

- 11.3.1.1 Durch die Beschränkung der Einfriedungen auf eine max. Höhe von 2,00 m und eine angemessene Gestaltung wird vermieden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarn sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Höhere Einfriedungen können eine erdrückende und damit beeinträchtigende Wirkung begründen. Aus gestalterischen Gründen müssen Einfriedungen auch min. 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt werden. Somit soll ein großzügigeres, offenes Straßenbild erreicht werden. Ein übermäßiges "Verbarrikadieren" der gewerblichen Baugrundstücke würde sich selbst in einem Gewerbegebiet in zu negativer Weise auf das Straßenbild auswirken.

12.1 Umsetzung der Planung**12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

12.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

12.1.2.2 Als Folge der Anpassung der Festsetzungen (insbesondere die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse) wird gemäß den entsprechend einschlägigen Satzungen eine Prüfung und gegebenenfalls Nachveranlagung der einzelnen Grundstücke hinsichtlich der Abwasserbeseitigung bzw. Wasserversorgung erfolgen. Aufgrund der daraus resultierenden Steigerung des Grundstückwertes sowie die Verbesserung der Möglichkeiten zur Entwicklung und besseren Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke für die Gewerbetreibenden ist diese als verhältnismäßig einzuschätzen. Des Weiteren enthalten die jeweils einschlägigen Satzungen den notwendigen Vorbehalt zur Nachveranlagung für Grundstücke, für welche bereits eine Beitragsschuld entstanden ist.

12.2 Erschließungsrelevante Daten**12.2.1 Kennwerte**

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 16,65 ha

12.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE, GEe	13,25	79,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,53	9,2 %
Öffentliche Grünflächen	1,86	11,1 %
Sonstiges	0,01	0,1 %

12.2.2 Erschließung

- 12.2.2.1 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

12.3 Zusätzliche Informationen

12.3.1 Planänderungen

- 12.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.12.2019 fanden die Überlegungen aus den öffentlichen Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) vom 04.11.2019 und des Ortschaftsrates Reute-Gaisbeuren vom 09.12.2019 Berücksichtigung.

Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

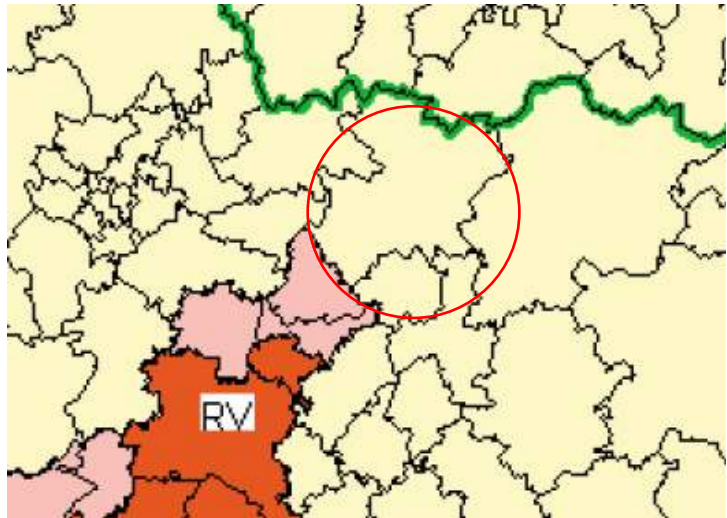
- Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m auf 14,00 m bzw. von 9,00 m auf 9,50 m im Bereich südöstlich der Industriestraße
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- 12.3.1.2 Bei der Planänderung vom 24.04.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.05.2020 wie folgt Berücksichtigung.

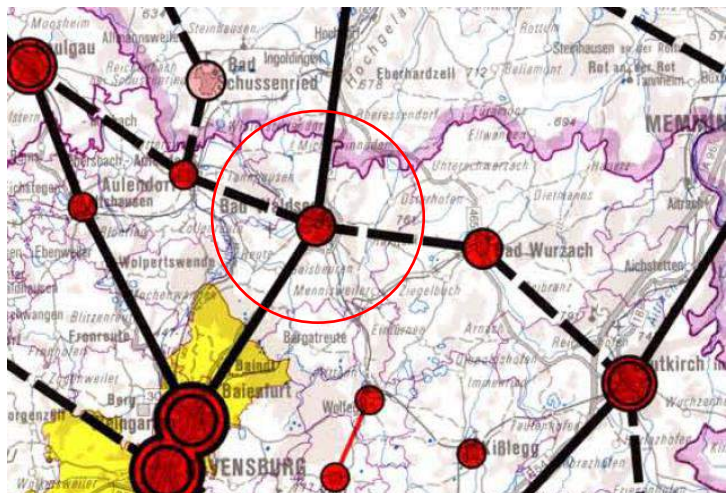
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Anpassung der Planzeichnung in Bezug auf die Kennzeichnung auf Flurstück Nr. 84/1
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturstärke (Darstellung als Unterzentrum)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Darstellung als gewerbliche Baufläche)



Blick von Nordosten
(Schrägluftbild)



Blick von Süden auf den
Zufahrtsbereich des Ge-
werbgebiets von der B 30



Blick von Südosten ent-
lang des "Riedwegs"



Blick von Westen entlang
des "Stauferrings" in
Richtung Heurenbach



Blick von Süden entlang
der "Industriestraße"



Blick von Süden entlang
der Bundesstraße B 30



15.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

15.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

15.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den

.....
(Bürgermeister Henne)

15.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den

.....
(Bürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 16.10.2019

Plan geändert am: 16.12.2019

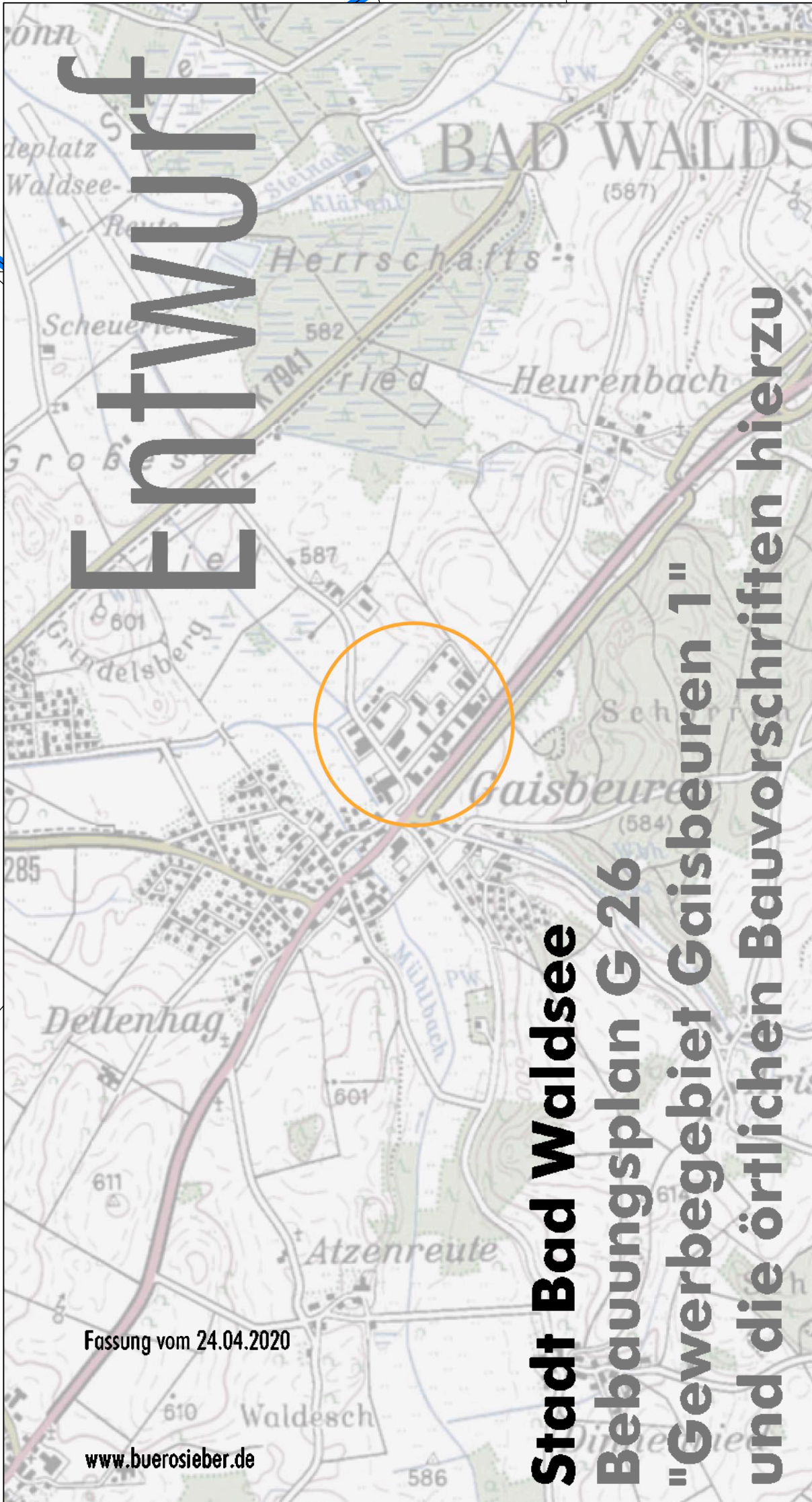
Plan geändert am: 24.04.2020

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. Andreas Brockof, Stadtplaner)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.



Stadt Bad Waldsee Bebauungsplan G 26 "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 16.12.2019 Büro Sieber, Lindau (B)
24.04.2020

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 16.12.2019 bis zum 18.03.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Handelsverband Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Kassel (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wolfegg (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Straßenwesen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Bodenschutz (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaft (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee, Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Regionalzentrum Oberschwaben, Biberach (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Baintdt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Bergatreute (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Eberhardzell (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Wolpertswende (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Aulendorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Schussenried (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 16.03.2020:	I. Raumordnung Raumordnung / Bauleitplanung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Raumordnung / Einzelhandel	Abwägung/Beschluss:

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Bad Waldsee die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Gaisbeuren. Der größte Teil des Gebiets ist bereits durch vier Bebauungspläne überplant. Nach dem "Ganzheitlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Waldsee" (2015) sollen auf dem Gebiet keine neuen zentrumsrelevanten Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Für die zwei Bestandsbetriebe könnten mit Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ermöglicht werden. Als Art der baulichen Nutzung werden ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GEe) sowie zwei Gewerbegebiete (GE1 und GE2) festgesetzt. In allen Gebieten sind bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zentrenrelevante Sortimente nach der Bad Waldseer Liste nicht zulässig.	Die zusammenfassenden Ausführungen zum Planungsinhalt und dem bereits beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Waldsee werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1. Bestehende Einzelhandelsbetriebe Bei zulässig ausgeübten Nutzungen (bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Versorgungsbereich ausgelöst werden und eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um die Absicherung der zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Eine weitere Konkretisierung innerhalb der Festsetzung wird als nicht erforderlich angesehen, insbesondere da eine mögliche Erweiterung nur im Einzelfall unter dem Nachweis der Verträglichkeit erfolgen kann. Somit ist auf Vollzugsebene sichergestellt, dass nur die bereits bestehenden Betriebe maßvolle, verträgliche Erweiterungen vornehmen

ist. Hierzu ist eine Einzelfallprüfung (üblicherweise fachgutachterliche Stellungnahme) notwendig. Stellungnahme: Zu diesem Punkt kann aus der Sicht des Einzelhandels keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Zwar sind Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich möglich, erforderlich ist aber, dass die festgesetzten Vorhaben im Bebauungsplan eindeutig bestimmt werden. Ebenso wie die konkret vorhandenen und von der Festsetzung erfassten Anlagen zu bezeichnen sind, sind auch die konkreten Vorhaben zu bezeichnen und eindeutig zu bestimmen, die auf Grund der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig sein sollen oder ausnahmsweise zugelassen werden können sollen. Es reicht nicht aus, den Wortlaut des § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO "Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung" zu wiederholen. So ist z.B. bei Erweiterungen deren Begrenzung festzusetzen (EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauNVO § 1 Rn. 114). Für eine abschließende Beurteilung wird daher im weiteren Verfahren um konkrete Benennung der vorhandenen Betriebe und deren Verkaufsfläche gebeten.	können, eine pauschale Begrenzung möglicher Erweiterungen erscheint vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht. Es erfolgt keine Planänderung.
2. Branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ("nicht Zentren relevanter Einzelhandel") sind zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sofern deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt und das	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 m²) sind nur in Sondergebieten zulässig. Ein Sondergebiet ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Da ein Einzelhandelsbetrieb somit max. 800m² Verkaufsfläche haben darf, kann der Anteil von bis zu

Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist. (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment). Stellungnahme: Da sich das Plangebiet in keiner städtebaulich integrierten Lage befindet, darf die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortimentes 800 m² nicht überschreiten. Auch im "Ganzheitlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Waldsee", Grundsatz 3, S. 117 wird eine untergeordnete Fläche bis zu 800 m² explizit erwähnt. Sofern im weiteren Verfahren in den textlichen Festsetzungen sichergestellt wird, dass die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortimentes keinesfalls 800 m² überschreiten darf, bestehen aus Sicht des Einzelhandels in diesem Punkt keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.	10% an zentrenrelevanten Sortimenten zu max. 80m² Verkaufsfläche führen. Die Begründung wird um die gewünschten Passagen ergänzt, dass die genannte Grenze auch die Randsortimente einschließt.
3. Handwerksbetriebe Unabhängig hiervon ist Einzelhandel ("zentrenrelevante Sortimente") von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Stellungnahme:	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 m²) sind nur in Sondergebieten zulässig. Ein Sondergebiet ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Begründung wird um die gewünschten Passagen ergänzt, dass die genannte Grenze auch die Verkaufsfläche von Handwerksbetrieben einschließt.

		Da sich das Plangebiet in keiner städtebaulich integrierten Lage i.S.d. Raumordnung befindet, dürfen im Plangebiet keine Einzelhandels-großprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment zugelassen werden. Sofern im weiteren Verfahren in den textlichen Festsetzungen sicher-gestellt wird, dass die Verkaufsfläche je Handwerksbetrieb 800 m² nicht überschreiten darf, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.	
		II. Straßenwesen Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine grundsätzli-chen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Neugestaltung des Knotenpunktes B 30 / Riedweg nur in Abstimmung und mit aus-drücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig ist. Zur Prüfung ist dann die Vorlage detaillierter Planunterlagen erforderlich.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zur Neugestaltung des Knotenpunktes werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		IV. Hochwasserschutz Der westliche Randbereich des Plangebietes am "Arisheimer Bach" ist laut den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten betroffen. Hier gel-ten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen jedoch außerhalb der Überschwemmungsgebietes HQ 100 bzw. HQ extrem.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Verboten des § 78 WHG sowie zu den nicht be-troffenen überbaubaren Grundstücksflächen wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.2	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zum Prüffall des Anwesens Stauferring 7 (nicht 7/1) als Kul-turdenkmal werden zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme vom 18.03.2020:	Innerhalb des überplanten Areals befindet sich das Anwesen Staufering 7/1. Hier liegen Anhaltspunkte vor, dass es die gesetzlichen Anforderungen für den Schutz als Kulturdenkmal erfüllt. Aufgrund der erst jüngeren neuen Erkenntnisse war dies zum Zeitpunkt der ersten Anhörung (damals noch BPL "Biegenwiesen") nicht bekannt gewesen. Warum der Prüffall - selbst als Gebäude an sich - nicht dargestellt ist, ist uns nicht bekannt; wie bitten darum, die Darstellung gegebenenfalls nachzuholen. Das Baufenster deutet an, dass der Bereich neu überplant wird. Eine Umsetzung des Baufensters würde wohl mit dem Verlust des Gebäudes einhergehen. Das Objekt muss daher durch unsere Inventarisierung auf seine mögliche Denkmaleigenschaft geprüft werden. Wir bitten darum, diesbezüglich mit Herrn Dr. Widmaier Kontakt aufzunehmen. Anlage: Auszug aus der Denkmal-Datenbank	Die Gebäude Stauferring 7 wurden nach Kenntnis der Baurechtsbehörde zwischen den Jahren 2003-2005 errichtet. Das rückwärtige Gebäude ist bislang nicht in der Planzeichnung eingetragen, da das bislang verwendete Kataster (ALK) veraltet ist. Das derzeitige Baufenster entspricht in etwa der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan, so dass es sich in diesem Punkt nicht um eine neue Überplanung mit hieraus resultierendem neuen Baurecht handelt. Da derzeit nicht geklärt werden kann, ob es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt, erfolgt keine nachrichtliche Übernahme des Prüffalles in den Bebauungsplan. Die Thematik wird jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und das Kataster (ALK) aktualisiert.
		2. Archäologische Denkmalpflege: Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 16.03.2020:	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Bestehende Bebauungspläne "Industriegebiet", "Gewerbegebiet Gaisbeuren-2. Erweiterung", Gewerbegebiet Abschnitt II und Gewerbegebiet Abschnitt IV:	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Überlagerung von Bebauungsplänen zulässig. Viele der auch heute noch geltenden Bebauungspläne wurden bereits vor einigen Jahrzehnten erlassen, sind also teilweise in den 60er und 70er

Nr. 9.1.2.2 und 9.2.4.11: Geltungsbereiche von Bebauungsplänen dürfen sich nicht überlappen! Sich überlappende Bebauungspläne sind zu ändern bzw. im Teilbereich der Überlappung aufzuheben. Eine "Überlagerung" wäre nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, nicht bei einem Angebotsbebauungsplan, der nicht an eine Durchführungsfrist gebunden ist. D.h. die entsprechenden Verfahren sind durchzuführen.	Jahren in Kraft getreten. Um auf geänderte Gegebenheiten zu reagieren, werden durch die Städte und Gemeinden nicht nur neue Gebiete ausgewiesen, sondern es werden auch bestehende Bebauungspläne durch neue Planungen überlagert, ohne dass gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan ausdrücklich aufgehoben wird. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass ein alter Bebauungsplan zwar seine rechtliche Wirkung verliert, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder gar den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dies folgt bereits aus dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori“ – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf. Ein alter Bebauungsplan gilt aber dann fort, wenn der neue Bebauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte. Sofern Städte und Gemeinden die Wirkungen des alten Bebauungsplans unabhängig von der Wirksamkeit des neuen Bebauungsplans aufheben wollen, müssen sie daher bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans einen Aufhebungsbeschluss für den alten Bebauungsplan fassen. Dieser Aufhebungsbeschluss muss dann aber auch erkennen lassen, dass er insbesondere auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten (BVerwG, Beschluss vom 16.05.2017 - 4 B 24.16). Da das genannte Vorgehen nicht dem Wunsch der Stadt entspricht, erfolgt keine gesonderte Aufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Dieses Planwerk überlagert die alten Bebauungspläne, soweit und sobald es Rechtskraft erlangt. Da die "alten" Geltungsbereiche vollständig von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert werden, werden auch keine Unklarheiten im Vollzug erwartet. Es erfolgt keine Planänderung.
2 Bedenken und Anregungen Planungsrechtliche Festsetzungen:	Abwägung/Beschluss:

Nr. 2.1, GEe und GE2: Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu "berücksichtigen", hier die Vergnügungsstättenkonzeption nach Nr. 9.2.4.7. Da ein Konzept keine Vorabbindung für den Bebauungsplan darstellt, sollten in der Begründung Ausführungen zur Abwägung enthalten sein, weshalb gerade in diesen Teilbereichen des Plangebiets Spielhallen und Betriebe mit sexuellem Charakter zugelassen werden sollen.	Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der genannten Vergnügungsstättenkonzeption sind in diesem Bereich Potenzialflächen vorhanden und keine Störpotentiale auf die Umgebung zu erwarten. Die vorhandenen Ausführungen in der Begründung zum Thema Vergnügungsstätten wird entsprechend ergänzt.
Nr. 2.4. Der "Abschnitt IV" ist im Plan kaum erkennbar. Wir empfehlen, diese Bezeichnung im Plan zu wiederholen, nicht nur in der Verkehrsfläche.	Abwägung/Beschluss: Der Anregung wird entsprochen, die Planzeichnung wird angepasst. Zusätzlich wird ein Übersichtsplan in der Begründung ergänzt.
Örtliche Bauvorschriften: Nr. 4.3: Gegen die "Gestaltungsvorschrift" in einem Gewerbegebiet Einfriedungen um 50 cm gegenüber der Verkehrsfläche zurückzusetzen, bestehen grundsätzliche Bedenken. In der Begründung Nr. 11.3 werden keine Gründe der Gestaltung angeführt. Wir empfehlen, die Vorschrift zu streichen.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend der Beschreibung des gestalterischen Grundgedankens ergänzt.
Name Bebauungsplan: In der Abwägungssynopse auf S. 2 (16.12.2019 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) wird der Name des Bebauungsplans noch	Abwägung/Beschluss:

		mit "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" benannt. In den Unterlagen steht nur noch "Gaisbeuren 1". Bitte klarstellen.	Der Bebauungsplan führt den Titel "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1 und die örtlichen Bauvorschriften hierzu. Die Planunterlagen werden nochmals überprüft und bei Bedarf angepasst.
1.3.4	Landratsamt Ravensburg, Forst Stellungnahme vom 16.03.2020:	Anregungen und Bedenken Der östlich der B 30 gelegene Gehölzstreifen auf dem Flst. Nr. 313 stellt keinen Wald i. S. forstgesetzlicher Regelungen dar. Sollten mögliche Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen im Wald festgesetzt werden, so bitten wir um entsprechende Beteiligung. Die "Vorprüfung des Einzelfalls" enthält keine Angaben zu gesetzl. geschützten Biotopen nach LWaldG. Auch wenn die aktuelle Planung keine Auswirkungen auf die genannten hat, sollte dies im Bericht erwähnt werden.	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen und Bedenken zum Forst werden zur Kenntnis genommen. Wald ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, auch nicht durch Ausgleichsmaßnahmen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird entsprechend angepasst. Im Bebauungsplan erfolgt keine Änderung.
1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Naturschutz Stellungnahme vom 16.03.2020:	1. Bedenken und Anregungen Zuordnung, Ziff. 3.1, S. 22, Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis, § 18 Abs. 2 NatSchG Die Einbuchung bzw. Zuordnung der Ökopunkte im Kompensationsverzeichnis der LuBW ist vor Satzungsbeschluss von der Gemeinde vorzunehmen bzw. zu vermerken. Für die Unterrichtung des Sachgebiet Naturschutz kann der "Erhebungsbogen für die Ökokontomaßnahme Kiesgrube Michelwinnaden" mit Abbuchungsvermerk auf S. 11 verwendet werden. Den Nachweis (Ausdruck, Kontostand Ökokontomaßnahme) bitten wir dem Sachgebiet SG Naturschutz zukommen zu lassen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Nachweis zu gegebener Zeit dem Landratsamt zugesandt. Es erfolgt keine Planung.

1.3.6	Landratsamt Ravensburg, Altlasten Stellungnahme vom 16.03.2020:	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Die Kennzeichnung der 3 Altstandorte im Planentwurf sowie die entsprechende Beschreibung im Text unter 9.2.3.4 ist erfolgt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Lediglich im Plan das komplette Flurstück 84/1 als Altstandort Autohaus Industriestraße 10 gekennzeichnet. Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster tatsächlich erfasste Fläche von 282 m² betrifft nur einen Teilbereich des Flurstückes 84/1. 	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.
1.3.7	Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, Bad Waldsee	Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstands Nicht erforderlich, Grundstücke sind erschlossen.	Abwägung/Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung der Grundstücke bereits ausreichend gesichert ist.

	Stellungnahme vom 13.02.2020:	Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Der anstehende Ruhedruck in den Trinkwasserleitungen ist ausreichend für die geplanten max. Gebäudehöhen von 12 bzw. 14 Meter.	Es erfolgt keine Planänderung.
--	----------------------------------	--	--------------------------------

2 Anlagen

2.1 Auszug aus der Denkmal-Datenbank zur Stellungnahme vom 18.03.2020 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Alle Daten zum Objekt

27.02.2020

Dieser Auszug aus der allgemeinen Denkmal-Datenbank enthält 1 Objekt.

Seite 1 von 2

Bad Waldsee-Gaisbeuren, Stauferring 7/1, Gaisbeuren

Bad Waldsee

ADAB-Nr. 110596429

Kreis: Ravensburg, Kreis
Gemarkung: Gaisbeuren
Ortsteil: Gaisbeuren
Name:
Straße: Stauferring 7/1
Flurstück: 0-82/33
Gewann:
Walddistrikt:
Bemerkung:

Top. Karte 1:25.000: 8024
Flurkarte 1:2.500: SO 6044
DGK 1:5.000:
1:1.500:
Raster DGK: 3554 5306

Rechts-, Hochwert von: 3554244.63 5307425.29
Rechts-, Hochwert bis: 3554268.95 5307449.62
Koordinatengenauigkeit: mit 50 m Toleranz

Objekt:
Wohnhaus Moderne
Zeitraum: 1975 - 2014

Denkmalverfahren:

Denkmalstatus	Verfahrensstand	Gemarkung	Nr. festgestellt	Bearbeiter
Prüfball (Buk)	vollzogen	Gaisbeuren	23.10.2018	Widmaier

Kommentar:

Wertung

Im Zuge des Umzuges 2014 ist das GFK-Obergeschoß auf ein neues Erdgeschoß aus Stahlbeton gesetzt worden. Die montierbaren Sandwichelemente des Oberbaues wurden von alten Dichtungen, Schmutz- und Moosablagerungen befreit und offenliegende Glasasern mit Harz ausgebessert. Auch die Auflager der Fassadenelemente wurden verstärkt. Die ursprüngliche Innenausstattung ist nicht erhalten. Heute wird das Gebäude als Eventlocation genutzt, wobei eine 70er Jahre Ausstattung gesammelt und hier zusammengetragen wurde. Aus diesem Grund ist fraglich, ob die Denkmaleigenschaft vorliegt.

bearbeitet von Widmaier

Listentext

Kunststoffhaus, Fertigbausystem fg2000 aus glasfaserverstärkten Kunststoffen, nach Plänen Wolfgang Feierbachs (1937-2014). GFK-Obergeschoß ursprünglich (als erste Kunststoffhaus Niedersachsens) in Erkenrath aufgestellt und 2014 nach Bad Waldsee-Gaisbeuren transferiert, 1975.

bearbeitet von Widmaier

Fotos:

Film-Nr.	Bild von-	bis	Filmart	aufgenommen am	von	Foto-Schlüssel
	1-	1	Digitalfotos	08.11.2015	Schwäbischer Albverein Bergatreute	

Bad Waldsee-Gaisbeuren, Stauferring 7/1, Gaisbeuren

2- 2 Digitalfotos 26.10.2018 Fotostudio Rubystar

letzte Änderung durch: Widmaier am 26.10.2018 um 16:55:31



Bad Waldsee-Gaisbeuren, Stauferring 7/1

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Übertragung der Zuständigkeit der Angelegenheit "Ergänzungssatzung „Kirchweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren“ - Zustimmung zum Abschluss des Aufstellungsbeschluss auf den Gemeinderat			

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Angelegenheit des Ausschusses für Umwelt und Technik zu.

II. zu beraten ist

über die Übertragung der Angelegenheit des AUT vom 11.05.2020 an den Gemeinderat.

III. zum Sachverhalt:

Laut § 39 Abs. (3) GemO i.V.m. § 6 (Abs. (2) der Hauptsatzung kann der Gemeinderat jede Angelegenheit an sich ziehen oder Beschlüsse der beschließenden Ausschüsse, solange sie noch nicht vollzogen sind, ändern oder aufheben.

Diese Entscheidung kann durch eine Fraktion oder ein Sechstel der Gemeinderäte die Aufnahme dieses Gegenstandes in die Tagesordnung einer Gemeinderatssitzung beantragt werden.

In Bezug auf die aktuelle Situation des Coronavirus wurde die Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 11.05.2020 abgesagt.

Der Gemeinderat muss daher über die Übertragung der Angelegenheiten des Ausschusses für Umwelt und Technik beschließen.

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 05.05.2020

gez. Natterer

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Ergänzungssatzung „Kirchweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren - Aufstellungsbeschluss			

I. Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan vom 28.04.2020 dargestellten Geltungsbereich mit ca. 900 m² wird die Ergänzungssatzung „Kirchweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren, gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
2. Die planerischen Leistungen werden an das Büro Sieber aus Lindau vergeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

II. zu beraten ist

über die Ergänzungssatzung „Kirchweg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Gaisbeuren.

III. zum Sachverhalt:

Das Grundstück Flst. 147/2, Gemarkung Gaisbeuren soll mit einem Wohngebäude bebaut werden. Hierzu wurde ein Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich des im beigefügten Lageplan vom 28.04.2020 dargestellten Geltungsbereichs mit ca. 900 m² gestellt. Das Grundstück ist bereits über den vorhandenen Kirchweg erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist bereits ein Doppelhaus vorhanden.

Die Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB, die im § 34 Abs. 5 BauGB genannt sind, liegen vor. Die nähere Umgebung entspricht einem Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung. Im unmittelbaren Nahbereich sind bereits Wohngebäude vorhanden. Daher ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Die planerischen Leistungen sollen an das Büro Sieber aus Lindau vergeben werden. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Der Ortschaftsrat Reute-Gaisbeuren wird die Angelegenheit am 20.05.2020 vorberaten.

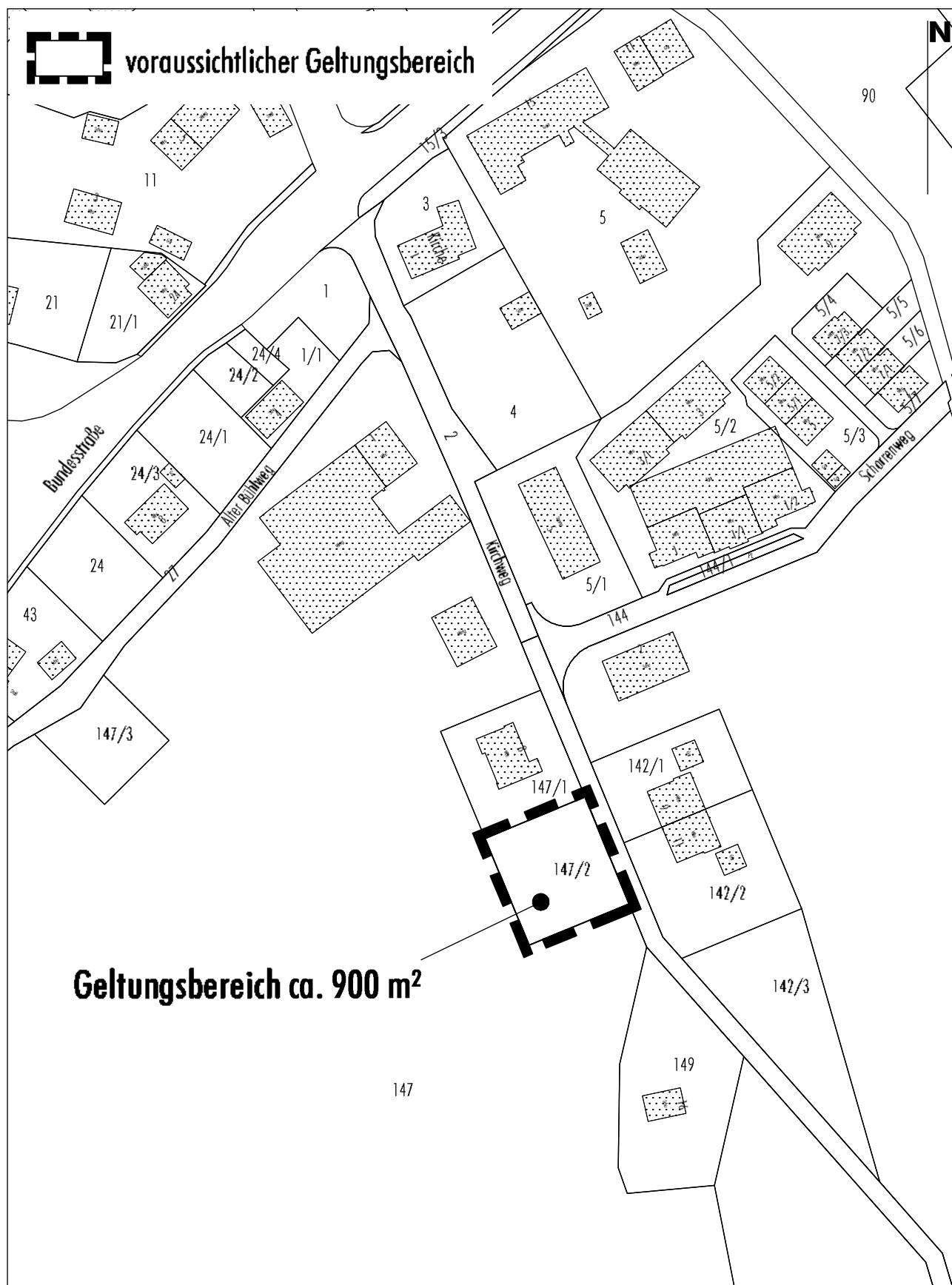
IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 28.04.2020

gez. Natterer

Anlage(n):

1. Lageplan vom 28.04.2020



Stadt Bad Waldsee
Ergänzungssatzung "Kirchweg"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu,
Gemarkung Gaisbeuren

Lageplan mit voraussichtlichem Geltungsbereich

M 1:1.500

28.04.2020

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Bebauungsplan "Tannweilerstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Reute - Abwägung und Satzungsbeschluss			

I. Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 27.04.2020 enthaltenen Beschlussvorschlägen abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Michelwinnaden werden in der übersandten Planfassung vom 27.04.2020 und dem Satzungsentwurf auf den Seiten 10/11 als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan „Tannweilerstraße und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Reute öffentlich bekanntzumachen.

II. zu beraten ist

über die Abwägung und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan R 19 „Tannweilerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Reute.

III. zum Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 02.03.2020 den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Reute gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf das Grundstück Flst. 501 und eine Teilfläche der Tannweilerstraße Flst. 506, jeweils Gemarkung Reute und eine Fläche von ca. 0,24 ha. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die geplanten drei Bauplätze sind über die Tannweilerstraße erschlossen.

Der Planentwurf wurde vom 13.03.2020 bis 04.05.2020 öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.03.2020 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme bis 14.04.2020 abzugeben. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

men eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen wie in der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 27.04.2020 aufgeführt, entsprechend den Beschlussvorschlägen abgewogen werden. In der übersandten Planfassung vom 27.04.2020 wurden die Ergebnisse gemäß den Beschlussvorschlägen aus der Abwägung vom 27.04.2020 eingearbeitet. Die Änderungen sind im Textteil der übersandten Planfassung gelb bzw. grau markiert.

Der Ortschaftsrat Reute-Gaisbeuren, wird die Angelegenheit am 20.05.2020 vorberaten.

Der Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Reute können somit in der übersandten Planfassung vom 27.04.2020 und dem Satzungsentwurf auf den Seiten 10/11 als Satzung beschlossen werden. Er tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 05.05.2020

gez. Natterer

Anlage(n):

1. Textteil vom 27.04.2020
2. Planteil vom 27.04.2020
3. Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 27.04.2020

Stadt Bad Waldsee
Gemarkung Reute

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Tannweilerstraße“

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 27.APRIL 2020

Planaufsteller Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 27. April 2020



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357 ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Nicht zugelassen sind die Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5
Anlagen und Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 Ziffer 2 sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,35
 - 2.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ
maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ = 0,7
 - 2.2.3 Zahl der Vollgeschoße
maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 2
 - 2.2.4 Traufseitige Wandhöhe ab EFH
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 6,0 m
gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante)
 - 2.2.5 Firsthöhe ab EFH
maximal zulässige Firsthöhe: 11,0 m
gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Dachhaut (Oberkante) am First
Bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika anzusetzen.
- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt
 Baugrenze
- 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Garagen, Carports und Stellplätze zusätzlich auch in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.



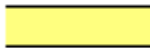
Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen als Stauraum einen Abstand von mind. 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

- 2.6 Maximale Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

- 2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden Mindesthöhen festgesetzt. Diese sind im Planteil eingetragen. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe.
Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).
Eine Abweichung von + 15 cm ist zulässig.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird keine EFH festgesetzt.

- 2.8 Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche

Pro Baugrundstück ist jeweils nur ein Ein-/Ausfahrtsbereich von/zur Tannweilerstraße mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig. Auf der restlichen Grundstückslänge sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

- 2.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 2.10 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)
Das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Dies gilt auch für Überläufe aus Zisternen etc.. Die Versickerungsanlage muss den Regeln der Technik entsprechen. Z.B. über eine Muldenversickerung in einer dauerhaft begrünten Mulde über eine 30 cm humushaltige Oberschicht. Die Größe der Versickerungsanlage muss rechnerisch nachgewiesen werden.
Der Anschluss eines Notüberlaufes von der Versickerungsanlage in das Schmutzwassersystem ist unzulässig.
Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden.

- 2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- 2.11.1 Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

- 2.11.2 Stellplätze und befestigte Hofflächen
Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrassen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.

- 2.11.3 Mauern und Stützmauern
Mauern und Stützmauern sind entlang der nördlichen Gebietsgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2.11.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB)

Am nördlichen Rand des Gebietes sind insgesamt 5 gebietsheimische und standortgerechte Obsthochstämme zu pflanzen. Eine Verschiebung des jeweiligen Baumstandortes um bis zu 3 m ist zulässig. **Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.**

2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)



private Grünfläche **zur Randeingrünung und Niederschlagswasserversickerung**

In der Grünfläche sind keine baulichen Anlagen außer Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Einfriedungen zulässig.

2.13 Planbereich
§ 9 (7) BauGB



3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

3.2 Dachneigung: 25 bis 45 Grad

3.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.

Farbton der Dacheindeckung: rot, braun, grau und anthrazit

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

3.5 Werbeanlagen

Die insgesamt zulässige Werbung im Bereich des Gebietes wird auf 2 m² pro Grundstück beschränkt. Die Werbung darf nur an der Fassade angebracht werden. Der Abstand zur Wand darf max. 0,15 m betragen. Handwerklich bzw. künstlerisch gestaltete Werbeanlagen dürfen als Ausleger auch senkrecht zur Außenwand angebracht werden. Auf der Fassade wird die Werbung nur bis zur Höhe der Dachtraufe, bei mehrgeschossigen Gebäuden höchstens jedoch bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß, falls keine Fenster vorhanden sind bis max. 4,50 m ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, zugelassen. Indirekte Beleuchtung mit Strahler und hinterleuchtete Werbeanlagen (Schattenschrift) sind zulässig.

Innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbungen in Form von wechselndem, blinkendem, laufendem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Einfriedigungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen, sofern der Abstand zwischen öffentlicher Straße und Gebäude mehr als 3,00 m beträgt und die Oberkante der freistehenden Werbeanlage von der Geländeoberfläche aus gemessen, max. 2,50 m beträgt. Die insgesamt zulässige Werbefläche pro Grundstück darf nicht überschritten werden.

3.6 Außenwände

Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.

3.7 Stellplätze

Folgende Anzahlen an Stellplätzen sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück auszuweisen. Bezugsgröße ist die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- für Wohnungen bis max. 35 m² Wohnfläche, 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze.

3.8 Einfriedungen im Baugebiet

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind grundsätzlich in einem Streifen von 0,50 m entlang des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig.

Als Einfriedung sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Ebenso sind als Einfriedigung Zäune aus Drahtgeflecht oder aus senkrechten Latten (auf der jeweiligen Unterkonstruktion) mit davor liegender heimischer Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern als Einfriedung und die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) ist zu beachten.

4. HINWEISE

4.1 Bepflanzung

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten standortgerechte und gebietsheimische Gehölze verwendet werden.

4.2 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauerbeleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil empfohlen (z.B. Natriumdampf, Natriumdampf-Niederdruck und LED). Auf Grund von § 126 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

4.3 PV-Anlagen

Photovoltaikanlagen sollten nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). Dies ist nach dem Stand der Technik möglich, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen.

4.4 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Boden-Beschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden. Im Zuge der Tragwerksplanung soll die Auftriebssicherheit des Gebäudes überprüft werden.

4.5 Entwässerung Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das System „Pumpe-Schlauch“. Auf den Baugrundstücken sind private Schmutzwasserpumpwerke notwendig.

4.6 Hofentwässerung

Sämtliches Niederschlagswasser, das auf privaten Flächen anfällt, muss auf diesen versickert werden. Private Niederschlagswässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

4.7 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden.
Drainagen dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden.

4.8 Niederschlagswasserversickerung

Diese sollte mittels einer Muldenversickerung in einer dauerhaft begrünten Mulde über eine 30 cm humushaltige Oberschicht erfolgen. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist zu beachten.

4.9 Hochwassergefahr und Starkregen

Die Bauflächen befinden sich teilweise in einem Gebiet, das bei einem Extremhochwasser der Steinach überschwemmt wird (HQ_{extrem}). Das Bauen ist prinzipiell möglich. Es sollten allerdings Regeln beachtet werden, um Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden. Gebäude sollten „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden. Hinweise hierzu stellt u.a. das Land Baden-Württemberg auf der Homepage www.hochwasserbw.de zur Verfügung.

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der

Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken sowie für Grundstücke, die an Retentionsflächen angrenzen.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu Heizölverbrauchsanlagen in HQ_{extrem}-Gebieten sind zu beachten (§ 78 c Abs. 2 WHG).

- 4.10** **Barrierefreies Bauen**
Auf die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Bauweisen, u.a. in Hinblick auf die Sicherheit und Nutzungsmöglichkeit für Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen, wird hingewiesen.
- 4.11** **Winterdienst:**
Schnee von privaten Flächen (z.B. Parkplätzen) ist auf privaten Flächen zu lagern. Hierfür ist ein entsprechender Lagerplatz vorzusehen. Bei der Räumung der Straßen entstehen beidseitig Schneewälle. Diese können die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen behindern und sind von den Anliegern bei Bedarf zu beseitigen. Der Schnee darf in diesem Fall jedoch nicht auf öffentliche Verkehrsflächen ausgebracht werden.
- 4.12** **Grundstücksein- und –ausfahrten**
Durch Einfriedungen dürfen die Sichtbeziehungen im Bereich von Grundstücksein- und –ausfahrten nicht behindert werden.
- 4.13** **Plangenaugigkeit:**
Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 4.14** **Lesbarkeit der Planzeichnung**
Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).
Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.
- 4.15** **Beiträge**
Bei einem Ausbau der Tannweilerstraße werden entsprechende Beiträge fällig.
- 4.16** **Energieagentur**
Wegen des Energieverbrauchs von Gebäuden wird auf das kostenlose Beratungsangebot durch die Energieagentur in Bad Waldsee hingewiesen. Hier sind auch Informationen über Fördermittel zu erhalten. Termine können über den Fachbereich Bau, Abteilung Baurecht der Stadt Bad Waldsee vereinbart werden: info@bad-waldsee.de oder m.schmid@bad-waldsee.de
- 4.17** **Erneuerbare Energien**
Die Stadt Bad Waldsee steht den Wünschen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus regenerativen Energien offen gegenüber (siehe Energie- und Klimaschutzkonzept Bad Waldsee 2020/2050). Diese können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen im Baugebiet „Tannweilerstraße“ unter Einhaltung der erlassenen Festsetzungen und Vorschriften, errichtet werden.
Hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (www.bodensee-oberschwaben.de) eine Karte herausgegeben, die die Möglichkeiten für Erdwärmesonden zur Wärmegewinnung und Kühlung für Baubewerber darstellt. Das Baugebiet wird in Kategorie 3 als bis 100 m hydrogeologisch günstig eingestuft. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Da in diesem Bereich das Auftreten eher schwacher Arteser möglich ist, sind Vorsorgemaßnahmen zu deren Beherr-

sung zu treffen (z.B. das Vorhalten schwerer Spülung oder das Setzen eines einzementierten Sperrrohrs). Für die Bohranzeige bzw. die Genehmigung ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Ravensburg, Umweltamt Kontakt aufzunehmen (um@landkreis-ravensburg.de).

4.18 Ergänzende Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)).

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Stadt Bad Waldsee
Gemarkung Reute
Landkreis Ravensburg

Satzung über den Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

Auf Grund von § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634), § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357 ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee den Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannweilerstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom **27.04.2020** maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Planteil und dem Textteil jeweils vom **27.04.2020**. Dem Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom **27.04.2020** beigelegt, ohne deren Bestandteil zu werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- **Dacheindeckung**
- Dachaufbauten

- Werbeanlagen
- Außenwände
- Stellplätze
- Garagen
- Einfriedungen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Bad Waldsee, Ortsteil Reute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m § 74 Abs. 7 LBO)

Bad Waldsee,

Bürgermeister Henne

Stadt Bad Waldsee Gemarkung Reute

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Tannweilerstraße“

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 27.APRIL 2020**

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 27. April 2020



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.1 Ermöglichung von Wohnbebauung
 - 5.2 Gestaltung der Gebäude
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Artenschutz
 - 5.5 Umweltschutz
 - 5.6 Landschaftsbild
 - 5.7 Immissionen
 - 5.8 Klimaschutz
 - 5.9 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für das Flurstück 501 soll die bauliche Entwicklung ermöglicht und baurechtlich geregelt werden. Dieses Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich und schließt an die bestehende Bebauung an. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 2.400 m². Erfordernis und Entwurfsziele sind:

- Ermöglichung von Wohnbebauung von bislang im Außenbereich liegenden Flächen anschließend an die bestehende Bebauung zur Deckung des Wohnbedarfs.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Im Ortsteil Untermöllenbronn werden derzeit keine weiteren Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Somit ist kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Verfahren vorhanden. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB wurden berücksichtigt. Durch die Größe des Gebietes, die Lage anschließend an die bestehende Bebauung sowie die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 04.11.2019 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Bad Waldsee in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der Planaufstellungsbeschlüsse einschließlich Karte mit räumlichem Geltungsbereich wurde veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Bad Waldsee vom 07.11.2019.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 08.11.2019 bis 22.11.2019 stattgefunden. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Untermöllenbronn an der Tannweilerstraße nördlich von dieser. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 501 und 506 (Teilfläche).

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Bauwerken von Untermöllenbronn,
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen die das Plangebiet betreffen sind nicht bekannt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung:

- Ermöglichung von Wohnbebauung von bislang im Außenbereich liegenden Flächen anschließend an die bestehende Bebauung zur Deckung des Wohnbedarfs.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln,
- Nutzungskonflikte zu vermeiden.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Ermöglichung von Wohnbebauung

Der Eigentümer des Flurstückes 501 hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um dort Wohnhäuser errichten zu können. Diesem Antrag kommt die Stadt Bad Waldsee mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach.

5.2 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen den Charakter des bestehenden Umfeldes erhalten. Dieser besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden mit geneigten Dächern. Hier ist die dörfliche Baustruktur, geprägt durch die Landwirtschaft noch deutlich vorhanden. Aus diesem Grund sind die gestalterischen Festsetzungen an diesem Umfeld orientiert. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch von der Tannweilerstraße aus erschlossen. Die Anschlüsse für Schmutzwasserdruckleitung und Wasserleitung erfolgen ebenfalls über noch herzustellende Anschlüsse in der Tannweilerstraße.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserdruckleitung in der Tannweilerstraße angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf diesen zu versickern.

5.4 Artenschutz

Auf Grund der durchgeführten Relevanzbegehung und dem Ergebnis der Vorprüfung werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §44 BNatSchG berührt. Eine weiterführende Untersuchung wird deshalb nicht als erforderlich betrachtet.

5.5 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers sind Festsetzungen getroffen.

5.6 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein sehr kleines Gebiet handelt, und entsprechende Festsetzungen getroffen sind, die die Nutzung und Baukörper vergleichbar mit den angrenzenden Gebäuden regeln.

5.7 Immissionen

Aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen und Nutzungen wird nicht von einer gegenseitigen nachteiligen Beeinträchtigung ausgegangen.

5.8 Klimaschutz

Solar- und Photovoltaiknutzung auf Dächern und Wänden sowie Erdwärmenutzung mittels Grundwasserwärmepumpen ist möglich.

5.9 Hochwasser und Starkregen

Das Gebiet liegt außerhalb der Überflutungsfläche von HQ₁₀₀. Am nördlichen Rand des Gebietes reicht die Überflutungsfläche von HQ_{Extrem} geringfügig in das Gebiet hinein.

Es kann an diesem Standort von keinem großen Risiko der Überflutung durch Starkregen ausgegangen werden. Trotzdem erfolgt eine Festsetzung der EFH von ca. 20 cm über der Tannweilerstraße um für den Extremfall ausreichenden Schutz zu bieten.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Nicht zugelassen sind die Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Ziffern 1 – 5.

Anlagen und Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 Ziffer 2 sind nur ausnahmsweise zulässig.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss von Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden. Sie sind auch nicht in die kleinräumige städtebauliche Situation integrierbar.

Die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll Fehlentwicklungen vermeiden. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,35

2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,7

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2

2.2.4 Traufseitige Wandhöhe ab EFH

maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 6,0 m

gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante)

2.2.5 Firsthöhe ab EFH

maximal zulässige Firsthöhe: 11,0 m

gemessen von der festgesetzten EFH bis zur Dachhaut (Oberkante) am First

Bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika anzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl unter der der Obergrenze der BauNVO, da die Grundstückszuschnitte großzügig sind;
- eine Geschossflächenzahl von 0,7, um eine hohe Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 um eine vergleichbare Bebauung wie das Umfeld zu ermöglichen und Gestaltungsfreiheit für das Bauvorhaben zu erreichen; insbesondere wird dem Geländegefälle Rechnung getragen, das ein Untergeschoss als Vollgeschoss ergeben kann;
- maximale Wand- und Gebäudehöhen sollen sicherstellen, dass das Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Bebauungen bleibt.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Hier sind großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches gesetzt. Nach Nordosten zur freien Landschaft ist der Abstand der Baugrenze mit 5 m festgelegt, um einen Grünstreifen als Übergang zu erhalten. Es besteht somit die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

- 2.5 *Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)*
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Garagen, Carports und Stellplätze zusätzlich auch in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.
Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen als Stauraum einen Abstand von mind. 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten

Zusätzlich zu der Möglichkeit, solche Anlagen innerhalb der Baugrenzen anzuordnen ist für das Grundstück Nr.1 eine Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen. Dadurch wird für dieses Grundstück eine möglichst variable Anordnung der Gebäude ermöglicht.

Da auf der Tannweilerstraße mit Durchgangsverkehr zu rechnen ist, soll die Verkehrssicherheit beim Öffnen oder schließen von Garagentoren erhöht werden. Durch die Tiefe von 6 m kann dies gefahrlos auf dem Grundstück erfolgen. Auch für das Ein- und Ausfahren erhöht sich die Verkehrssicherheit durch mehr Platz und bessere Übersichtlichkeit.

- 2.6 *Maximale Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)*
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Dies entspricht dem angedachten Vorhaben des Grundstückseigentümers und stellt einen vergleichbaren Wert mit den umgebenden Bebauungen dar. Es sind nicht mehr als 2 unabhängige Wohneinheiten pro Gebäude gewünscht, um die ländliche Wohnstruktur zu erhalten. Eine Mehrgenerationen-Nutzung mit bis zu 3 Wohneinheiten ist durchaus gewünscht und möglich. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten stellt insoweit keinen Grundzug der Planung dar.

- 2.7 *Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)*
Für Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) werden Mindesthöhen festgesetzt. Diese sind im Planteil eingetragen. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe.
Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).
Eine Abweichung von + 15 cm ist zulässig.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird keine EFH festgesetzt.

Die festgesetzte EFH ist mit ca. 20 cm über der Straße so gewählt, dass für die Gebäude bei einem möglichen Starkregenabfluss ausreichend Schutz sichergestellt ist. Untergeordnete Gebäude können zur Anpassung an das Gelände bezüglich der EFH abweichen.

- 2.8 *Verkehrsflächen*
Pro Baugrundstück ist jeweils nur ein Ein-/Ausfahrtsbereich von/zur Tannweilerstraße mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig. Auf der restlichen Grundstückslänge sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Die Tannweilerstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden nur bestimmte Bereiche für die Grundstückszufahrten festgesetzt. Dies soll unübersichtliche Verkehrssituationen durch mögliche Ausfahrten auf die gesamte Grundstückslänge reduzieren.

- 2.9 *Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)*
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Hiermit soll eine oberirdische Verlegung ausgeschlossen werden, da sie städtebaulich nicht gewünscht ist.

- 2.10 *Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)*
Das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Dies gilt auch für Überläufe aus Zisternen etc.. Die Versickerungsanlage muss den Regeln der Technik entsprechen. Z.B. über eine Muldenversickerung in einer dauerhaft begrünten Mulde über eine 30 cm humushaltige Oberschicht. Die Größe der Versickerungsanlage muss rechnerisch nachgewiesen werden.
Der Anschluss eines Notüberlaufes von der Versickerungsanlage in das Schmutzwassersystem ist unzulässig.
Drainagen und andere Leitungen zur Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Schicht-, Quellwässern u.a. dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Es wurde eine Baugrunderkundung durch einen Baugrundgutachter durchgeführt. Das zugehörige Gutachten weist die Versickerungsmöglichkeit nach. Daher erfolgen entsprechende Festsetzungen.

2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

2.11.1 Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

2.11.2 Stellplätze und befestigte Hofflächen

Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.

2.11.3 Mauern und Stützmauern

Mauern und Stützmauern sind entlang der nördlichen Gebietsgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2.11.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB)

Am nördlichen Rand des Gebietes sind insgesamt 5 gebietsheimische und standortgerechte Obsthochstämme zu pflanzen. Eine Verschiebung des jeweiligen Baumstandortes um bis zu 3 m ist zulässig. **Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.**

Zum Schutz von Boden, Organismen und Grundwasser bei der Versickerung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen, die dort Schädigungen hervorrufen können. Trotzdem sollen untergeordnete Bauteile wie Regenrinnen, -fallrohre kleine Verkleidungen möglich sein. Dies ist aufgrund der geringen Fläche unproblematisch.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.

Für die Eingrünung sind Obstbäume als Pflanzgebot festgesetzt. Um hier dem Bauherren genügend Flexibilität zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Baumstandorte möglich. **Die Abstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zur nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten.**

2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

In diesen Grünflächen sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser zulässig.

In der Grünfläche sind keine baulichen Anlagen außer Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Einfriedungen zulässig.

Diese Grünflächen sind als Randeingrünung und gleichzeitig Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Diese Flächen können für die Niederschlagswasserversickerung herangezogen werden.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1 Dachform: Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

In dem ländlich geprägten Umfeld sind vorwiegend Sattel- und Walmdächer vorhanden. Dem wird mit der Festsetzung Rechnung getragen. Da untergeordnete Gebäude auch im Umfeld teilweise Flachdächer aufweisen, soll dies hier ermöglicht werden.

3.2 Dachneigung: 25 bis 45 Grad

Zusammen mit der Festsetzung für die Dachform wird hiermit zum einen dem ländlichen Umfeld im Bereich der Dachformen und –neigungen Rechnung getragen. Zum anderen bietet diese Festsetzung genügend Gestaltungsspielraum.

3.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.

Farbton der Dacheindeckung: rot oder braun oder grau oder anthrazit

Dächer mit Dachneigungen unter 10 Grad und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahme hiervon sind Dachflächen für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden. Das bauliche Umfeld ist vorwiegend geprägt von den festgesetzten Farbtönen der Dacheindeckungen.

3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

– *Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 25°*

– *max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m*

– *Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m*

– *Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)*

– *Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m*

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgauben) sind nicht zulässig.

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

– *max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,50 m*

– *Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m*

– *Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (frei-stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)*

– *Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m*

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

Mit dieser Festsetzung sollen Dachaufbauten und Wiederkehre grundsätzlich zugelassen werden. Die Größenbeschränkung und die Festsetzung von Abständen sollen sicherstellen, dass diese nicht zu prägend für die Dachflächen werden.

Die Festsetzungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglichen eine möglichst optimale Nutzung der Sonnenenergie, ohne dabei das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

3.5 Werbeanlagen

Die insgesamt zulässige Werbung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auf 2 m² pro Grundstück beschränkt. Die Werbung darf nur an der Fassade angebracht werden. Der Abstand zur Wand darf max. 0,15 m betragen. Handwerklich bzw. künstlerisch gestaltete Werbeanlagen dürfen als Ausleger auch senkrecht zur Außenwand angebracht werden. Auf der Fassade wird die Werbung nur bis zur Höhe der Dachtraufe, bei mehrgeschossigen Gebäuden höchstens jedoch bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoß, falls keine Fenster vorhanden sind bis max. 4,50 m ab Erdgeschoß-Fußbodenhöhe, zugelassen.

Indirekte Beleuchtung mit Strahler und hinterleuchtete Werbeanlagen (Schattenschrift) sind zulässig.

Innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbungen in Form von wechselndem, blinkendem, laufendem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Ausnahme: zulässig ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen, sofern der Abstand zwischen öffentlicher Straße und Gebäude mehr als 3,00 m beträgt und die Oberkante der freistehenden Werbeanlage von der Geländeoberfläche aus gemessen, max. 2,50 m beträgt. Die insgesamt zulässige Werbefläche pro Grundstück darf nicht überschritten werden.

Durch die Beschränkung der Größe und Art der Werbeanlagen wird eine Beeinträchtigung des dörflich geprägten Landschaftsbildes verhindert.

3.6 Außenwände

Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

3.7 Stellplätze

Folgende Anzahlen an Stellplätzen sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück auszuweisen. Bezugsgröße ist die Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV).

- für Wohnungen bis max. 35 m² Wohnfläche, 1 Stellplatz,

- für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze.

Mit dieser Festsetzung wird der Entwicklung Rechnung getragen, dass pro Wohnung erfahrungsgemäß durchschnittlich 2 PKW vorhanden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Straßenverkehrsflächen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr genutzt werden.

3.8 Einfriedungen im Baugebiet

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind grundsätzlich in einem Streifen von 0,50 m entlang des öffentlichen Verkehrsraums unzulässig.

Als Einfriedung sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Ebenso sind als Einfriedigung Zäune aus Drahtgeflecht oder aus senkrechten Latten (auf der jeweiligen Unterkonstruktion) mit davor liegender heimischer Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern als Einfriedung und die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) ist zu beachten.

Mit dieser Festsetzung wird einer zu starken und gestalterisch nicht gewünschten optischen Abschottung und Korridorbildung der Straße entgegengewirkt. Somit entsteht ein Übergang zwischen Fahrbahnrand und Einfriedung auf dem Privatgrundstück. Durch die unterschiedliche Ausbildung und Nutzung dieses Streifens durch die Privateigentümer entsteht ein lockerer und harmonischerer Übergang im Gegensatz zu einer Einfriedung direkt am Fahrbahnrand.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Erschließung

Das Flurstück Nr.501 ist bereits über die Tannweilerstraße erschlossen.

Daher sind zur straßenmäßigen Erschließung keine Maßnahmen erforderlich.

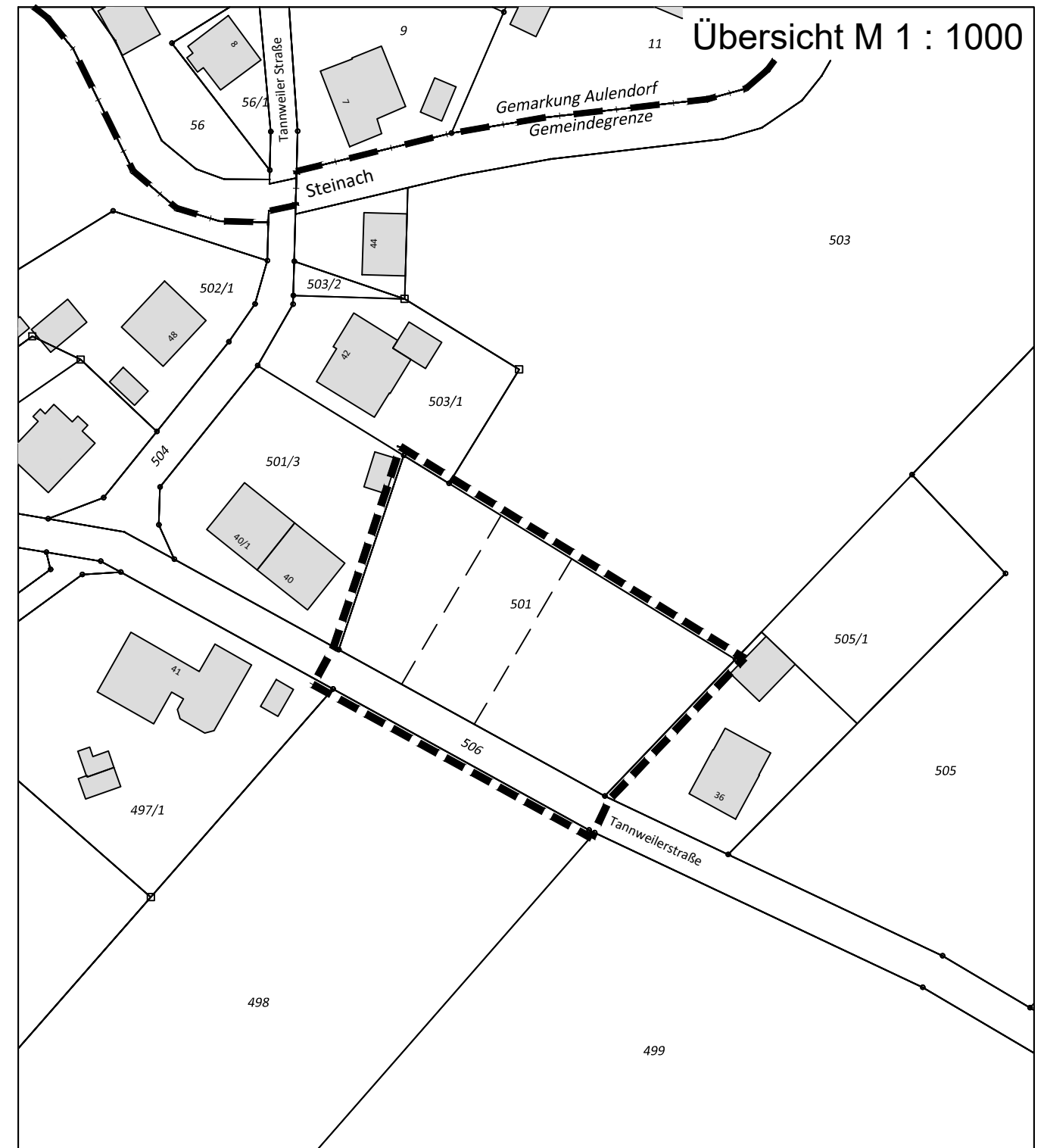
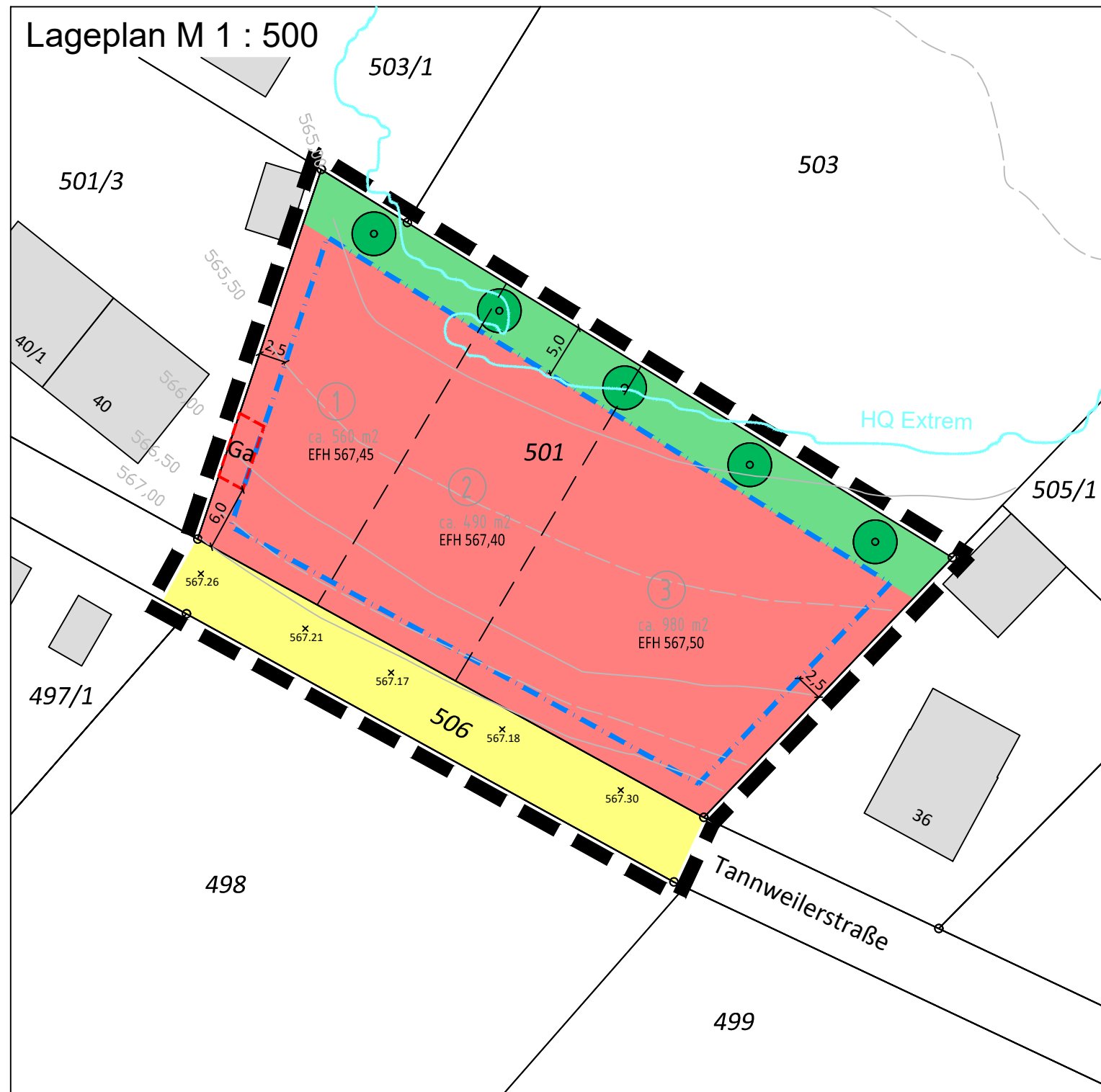
Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Durch Wasserhausanschlüsse an die bestehende Wasserleitung in der Tannweilerstraße kann die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt werden.

Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck ausreichend.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung in der Tannweilerstraße. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken oberflächlich versickert werden.



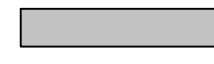
Stadt Bad Waldsee
Gemarkung Reute

Bebauungsplan "Tannweilerstraße"
und die
örtlichen Bauvorschriften hierzu
M 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG



1200/1


$$567.17^x$$

Räumlicher Geltungsbereich für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Baugrenze

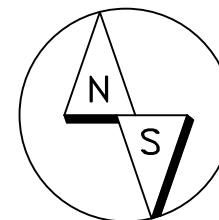
Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

bestehendes Gebäude

geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Bestandshöhe Tannweilerstraße



ingenieurbüro
max huchler

Beratender Ingenieur

- Abfallwirtschaft
- Abwasseranlagen
- Altlastenerkundung
- Kommunaler Tiefbau
- Straßenbau
- Umweltschutz
- Wasserversorgung

Auftraggeber:

Stadt Bad Waldsee
Hauptstraße 29
88339 Bad Waldsee

Maßnahme:

"Tannweilerstraße"
Gemarkung Reute
- Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften -

Bearbeitet:	
-------------	--

Huchler

Maßstab:	
----------	--

1 : 500

Datum:

27.04.2020

Plangröße:	
------------	--

420/297 mm

Plannummer:	
-------------	--

4 804c

Lageplan - Entwurf

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tannweilerstraße“
Abwägungsvorschlag**

27.04.2020

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Gemeinde Baidt (05.03.2020)	Bringen keine Bedenken und Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	terraneis bw GmbH (05.03.2020)	Es liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH vor Ort, somit ist diese nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Gemeinde Ingoldingen (05.03.2020)	Hat keine Einwände gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Stadt Aulendorf (06.03.2020)	Hat keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Gemeinde Eberhardzell (16.03.2020)	Hat keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Thüga Energienetze GmbH (16.03.2020)	Hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Gemeinde Wolpertswende (19.03.2020)	Hat keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Wasserversorungsverband Obere Schussen- talgruppe (24.03.2020)	Hat keine Anregungen. Sachstand zu den beabsichtigten Planungen und Maß- nahmen: Der Anschluss für die einzelnen Bauplätze kann an der Trinkwasserleitung auf der gegenüberliegenden Straßen- seite erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Unitymedia/Vodafone (30.03.2020)	Hat gegen die Planung keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Regierungspräsidium Tübingen (03.04.2020)	I. Raumordnung Die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt, im Süden des Orts- teils Untermöllenbronn im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ein ca. 0,24 ha großes allgemeines Wohn- gebiet auszuweisen, um auf der im Außenbereich liegen- den Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plange- biet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums hat der Gesetzgeber mit dem im Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB <u>zeitlich befristet bis zum 31.12.2019</u> die Ein- beziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbe- schluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu	

		fassen (§ 13b Satz 2 BauGB). Nach den vorliegenden Unterlagen hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Bad Waldsee den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ in seiner öffentlichen Sitzung am 02.03.2020 gefasst. Insofern kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB im vorliegenden Fall nicht (mehr) zur Anwendung kommen. II. Landwirtschaft Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrangflur Stufe II) umgewidmet werden und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Der Landkreis Ravensburg ist der viehstärkste Kreis in Baden-Württemberg, und darüber hinaus ist ein erheblicher Anteil (im Jahr 2018 mehr als 10%) der landesweiten ca. 1000 Biogasanlagen im Landkreis Ravensburg installiert. In Baden-Württemberg ist diese Situation im Kreis Ravensburg aufgrund der Kumulation einer stark überdurchschnittlichen Viehdichte mit einer beträchtlichen Anzahl Biogasanlagen besonders stark ausgeprägt, und vermutlich einzigartig. Aufgrund von kürzlich in Kraft getretenen umweltrechtlichen Regelungen (mehrfache Novellierung des Düngerechts) sowie einer anhaltenden Siedlungstätigkeit wird die Situation hinsichtlich einer äußerst knappen Flächenverfügbarkeit, welche mit für die Bewirtschafter negativen Auswirkungen hinsichtlich Pacht- und Flächenpreisen einhergeht, noch weiter verschärft, so dass aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in solchen Gemeinden, in denen eine entsprechende Flächenkonkurrenz zu erwarten ist, als besonders kritisch angesehen wird, und deswegen möglichst vermieden, bzw. nur im unbedingt erforderlichen Maße erfolgen sollte. Da Bad Waldsee sowie auch die umliegenden Gemeinden einen weit überdurchschnittlichen Viehbesatz (ungefähr doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt) aufweist, ist	In der Begründung ist bereits dargelegt, dass der Aufstellungsbeschluss am 04.11.2019 gefasst wurde. Somit ist die Anwendung von § 13b BauGB korrekt.
--	--	--	--

		von einer entsprechenden Knappheit landwirtschaftlicher Flächen auszugehen. Aufgrund der geringfügigen Größe des Plangebietes können hier jedoch die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt werden. Eine Abschätzung, ob auf das Plangebiet in unzumutbarer Weise Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung einwirken, wurde nicht vorgenommen. Die zur Verfügung stehenden Luftbilder geben keinen sicheren Aufschluss darüber, ob in entsprechender Entfernung landwirtschaftliche Emissionen anzunehmen sind. III. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Tannweilerstraße“ in Bad Waldsee bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) geringfügig betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/kn1uU) 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.	Aufgrund der untergeordneten Fläche sowie der Lage zwischen bestehenden Bebauungen im Westen und Osten ist die Fläche von untergeordneter landwirtschaftlicher Bedeutung. Es befindet sich keine landwirtschaftliche Tierhaltung in unmittelbarer Umgebung des Gebietes. In den Hinweisen Nr.4.7 wird der Verweis auf die Homepage des Landes aktualisiert.
--	--	--	---

		IV. Naturschutz Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (07.04.2020)	Es stehen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen. Entsprechend den vorgelegten Unterlagen wurde das Verfahren nach dem 31.12.2019 vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Bad Waldsee eingeleitet. Ein beschleunigtes Verfahren kann durch die Befristung des § 13b BauGB zum genannten Termin jedoch zur Umsetzung der Planung nicht angewendet werden. Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.	In der Begründung ist bereits dargelegt, dass der Aufstellungsbeschluss am 04.11.2019 gefasst wurde. Somit ist die Anwendung von § 13b BauGB korrekt.
12	Landratsamt Ravensburg (08.04.2020)	A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> Nr. 2.10: Bitte splitten Sie den Text auf in Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser), in Hinweise und Begründung. Nr. 2.12. Die Zweckbestimmung der Grünfläche ist noch festzusetzen, z.B. Randeingrünung und Niederschlagswasserversickerung. Bitte ergänzen Sie klarstellend, ob in der Grünfläche baulichen Anlagen zulässig sind. 2 Bedenken und Anregungen <u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Nr. 2.2.5: Firsthöhe bei Anbauten und Nebenanlagen: Da beim Flachdachanbau keine „Firsthöhe“ in Betracht kommt, empfehlen wir den Messpunkt für Flachdächer zu ergänzen. Diese sind als untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude zulässig. In der Begründung sollte noch ergänzt werden, was untergeordnet ist, unter 50% Fläche?	Der Text wird aufgeteilt in Festsetzungen und Hinweise. Die Zweckbestimmung wird ergänzt. Es erfolgt die Klarstellung, dass bauliche Anlagen unzulässig sind. Es erfolgt eine Definition der Oberkante Attika bei Flachdächern als höchster Punkt. Es wird nicht als erforderlich angesehen, den Begriff „untergeordnet“ näher zu definieren.

		Nr. 2.6 Beschränkung der Wohnungszahl auf 2: Bitte prüfen Sie die Festsetzung der Wohnungszahl im Hinblick auf den Wunsch der Nachverdichtung. Berücksichtigt werden sollte auch der ggf. langfristig vorliegende Wunsch, dass mehrere Generationen in einem Wohngebäude untergebracht werden können. Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten erscheint daher auf Dauer kaum durchsetzbar und kann unverhältnismäßig sein. Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen soll grundsätzlich nur in besonderen Fällen erfolgen, wenn diese auf einer städtebaulichen Begründung mit bodenrechtlicher Relevanz basiert und deshalb städtebaulich auch erforderlich ist. Diese Begründung ist daher zu ergänzen. Nr. 2.7: Da die EFH als „Mindesthöhe“ festgesetzt wird, ist nicht nachvollziehbar, weshalb Sie +15 cm als Abweichung zulassen. Nachvollziehbar wäre eher ergänzend eine Maximalhöhe auf +15 cm zu begrenzen. Nr. 2.11.4: Die 5 Obsthochstämme sollten im Plan an den jeweiligen Grundstücksgrenzen so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) beachtet ist. <u>Örtliche Bauvorschriften:</u> Nr. 3.8: Der Abstand der Einfriedung mit 50 cm vom öffentlichen Verkehrsraum stellt vorliegend keine Vorschrift der Gestaltung nach § 74 Abs. 1 LBO dar. Die Begründung, dass eine optische Abschottung entgegengewirkt werden soll, reicht hierfür nicht aus. Entweder sind Gründe der Gestaltung zu nennen oder die Vorschrift ist bei den örtlichen Bauvorschriften zu streichen. <u>Plan:</u> Bitte ergänzen Sie beim Planzeichen Geltungsbereich: „für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften“.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Diese Festsetzung wird von „Mindesthöhe“ auf „Höhe“ geändert. Durch die Möglichkeit der Verschiebung des jeweiligen Baumstandortes um bis zu 3 m kann das Nachbarrecht eingehalten werden. Die Begründung wird ergänzt, dass die Abstände zum landwirtschaftlichen Grundstück gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhalten sind. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Beschreibung des Planzeichens wird ergänzt.
--	--	---	--

		B Bodenschutz; Abwasser, Grundwasser, Landwirtschaftsamt [X] keine Anregungen C Altlasten Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster, deshalb seitens Altlasten keine Bedenken. D Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG <u>Artenschutzgutachten vom 17.09.2019 (pro grünraum, Elisabeth Kimmich):</u> Auf Grund der nahe gelegenen Steinach müssen insektenfreundliche Beleuchtungen und PV- Anlagen nicht nur empfohlen sondern als Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. <u>Lichtemissionen</u> Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung, ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die nächtliche Beleuchtung bewirkt Anlockeffekte auf nachtaktive Insekten. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten muss durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Leuchten müssen mit einer Lichtabschirmung nach oben und zur Seite versehen sein und sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten empfiehlt die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung. Dem ist mit den Hinweisen hierzu Rechnung getragen. Von einer Festsetzung wird abgesehen. Wie oben beschrieben empfiehlt das Artenschutzgutachten eine insektenfreundliche Beleuchtung. Dies ist mit den Hinweisen umgesetzt. Es ist bei der Argumentation zu berücksichtigen, dass bestehende Bebauungen viel näher an der Steinach liegen und sicher somit viel höhere Lockeffekte erzeugen als, das Plangebiet.
--	--	--	---

		ist. <u>PV-Anlagen</u> Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). In der Begründung kann erläutert werden, dass dies nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen. 2. Bedenken und Anregungen 2.1 Pflanzgebote, Ziff. 2.11.4 Es wird empfohlen, das Pflanzgebot unter Ziff. 2.11.4 grundstücksbezogen festzusetzen (z.B.: je Grundstück 2 Bäume, ab 500 qm 1 Baum). Weiter ist zu ergänzen, dass die Bäume beim Abgang zu ersetzen sind. E. Oberflächengewässer Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu Heizölverbrauchsanlagen in HQ extrem Gebieten, sind zu beachten (§ 78 c Abs. 2 WHG). Es wird empfohlen, hierzu einen Hinweis aufzunehmen.	Zu PV-Anlagen macht das Artenschutzgutachten keine Aussagen. Hier ist die Situation der bestehenden Bebauungen an der Steinach vergleichbar wie bei der Beleuchtung zu sehen. Die Hinweise werden hinsichtlich PV-Anlagen ergänzt. Eine grundstücksbezogene Festsetzung ist nicht gewollt, sondern die absolute Anzahl. Es erfolgt die klarstellende Ergänzung in der Festsetzung. Der Hinweis wird ergänzt.
13	Netze BW GmbH (08.04.2020)	Hat keine Einwände. Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung unterbleibt, da das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss beendet ist.
14	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (08.04.2020)	Hat keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Je nach Bedarf der geplanten Bauprojekte sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Straßenverkehrsbehörde Bad Waldsee (09.04.2020)	Hat keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Vorberatung	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
10. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl", Gemarkung Waldsee - Abwägung und Feststellungsbeschluss			

I. Beschlussvorschlag:

A. Dem Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Stellungnahmen werden gemäß den in der übersandten Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 16.04.2020 enthaltenen Beschlussvorschlägen abgewogen.
2. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Sonderbaufläche „Solarpark Hierbühl“, Gemarkung Waldsee wird in der übersandten Planfassung vom 16.04.2020 festgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Landratsamt Ravensburg die Genehmigung zu beantragen.

B. Die Vertreter von Bad Waldsee werden beauftragt dem Gemeinsamen Ausschuss der 10. Änderung des Flächennutzungsplans zuzustimmen.

II. zu beraten ist

über die Abwägung und den Feststellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute für den Bereich der Sonderbaufläche „Solarpark Hierbühl“, Gemarkung Waldsee.

III. zum Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 02.06.2014 das Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Bad Waldsee 2020/2050 beschlossen. Für die solare Stromerzeugung auf Freiflächen entlang der Bahnlinien wurde für Bad Waldsee ein theoretisches Potential auf ca. 122,7 ha Fläche ermittelt.

Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute hat am 07.01.2020 den Entwurfsbeschluss für die geplante Änderung im Bereich der Sonderbaufläche „Solarpark Hierbühl“, Gemarkung Waldsee gefasst. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist zwischen Bad Waldsee und Haslanden östlich der Bahnlinie Waldsee-Aulendorf auf einer Fläche von ca. 1,29 ha mit einer Leistung von 750 kWp errichtet worden. Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Hierbühl“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Waldsee wurde am 17.03.2020 gefasst.

Der Entwurf mit Begründung lag vom 20.01.2020 bis einschließlich 19.02.2020 in Bad Waldsee und Bergatreute öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2020 von der Auslegung benachrichtigt und Gelegenheit zur Stellungnahme bis 17.02.2020 gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sollen – wie in Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 16.04.2020 dargestellt – mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen abgewogen werden. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. In die Unterlagen vom 16.04.2020 wurden die Beschlüsse aus der Abwägung eingearbeitet. Die unwesentlichen Änderungen sind gelb bzw. grau hinterlegt.

Nach den Vorberatungen der Gemeinderäte von Bad Waldsee und Bergatreute ist für den 28.07.2020 eine Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses vorgesehen. Wenn der Gemeinsame Ausschuss die Angelegenheit beschlossen hat, wird beim Landratsamt Ravensburg die Genehmigung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Sonderbaufläche „Solarpark Hierbühl“, Gemarkung Waldsee beantragt.

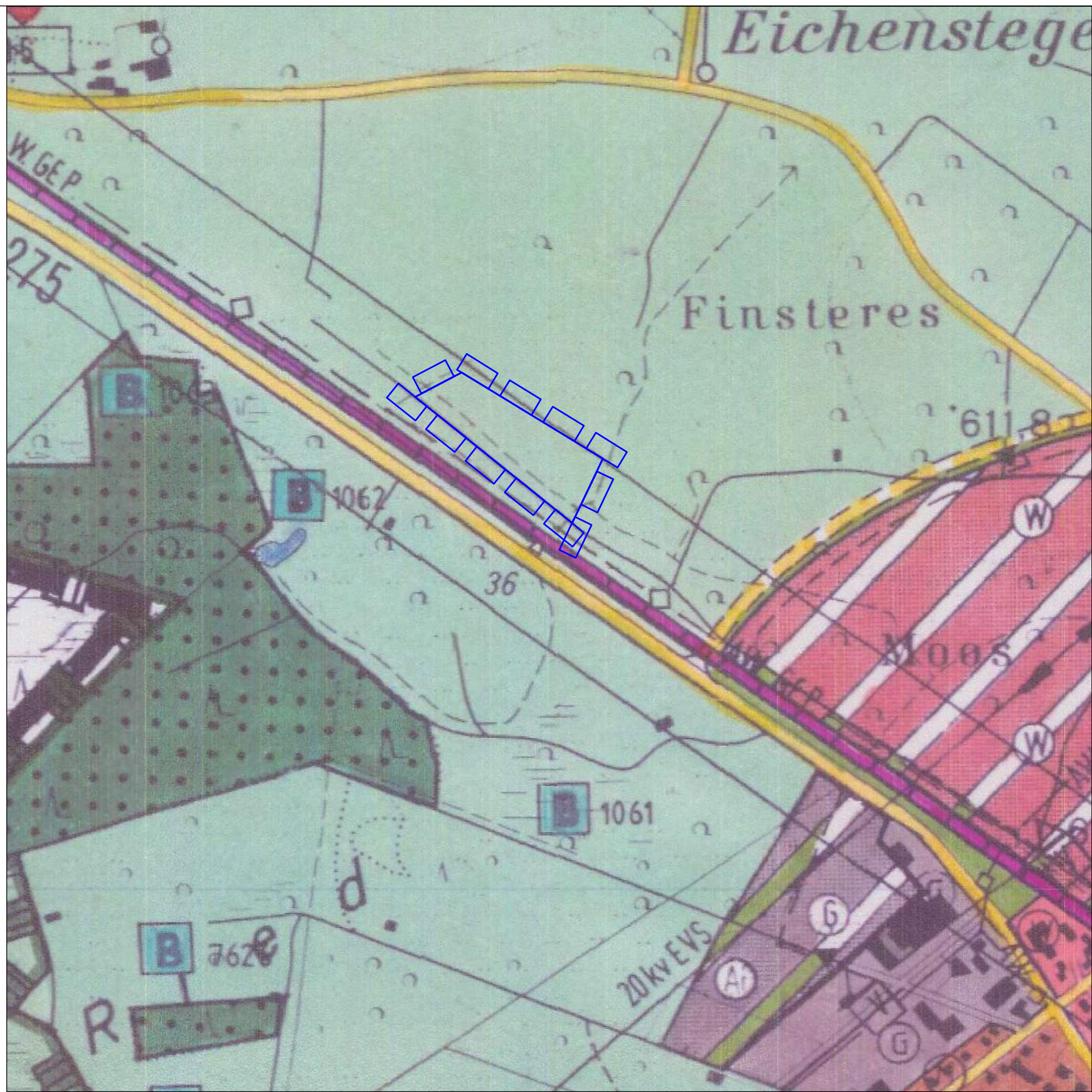
IV. weitere Überlegungen:

Bad Waldsee, 16.04.2020

gez. Natterer

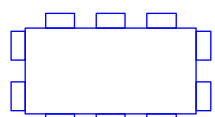
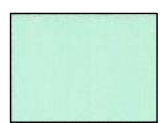
Anlage(n):

1. Lageplan vom 16.04.2020
2. Textteil vom 16.04.2020
3. Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 16.04.2020

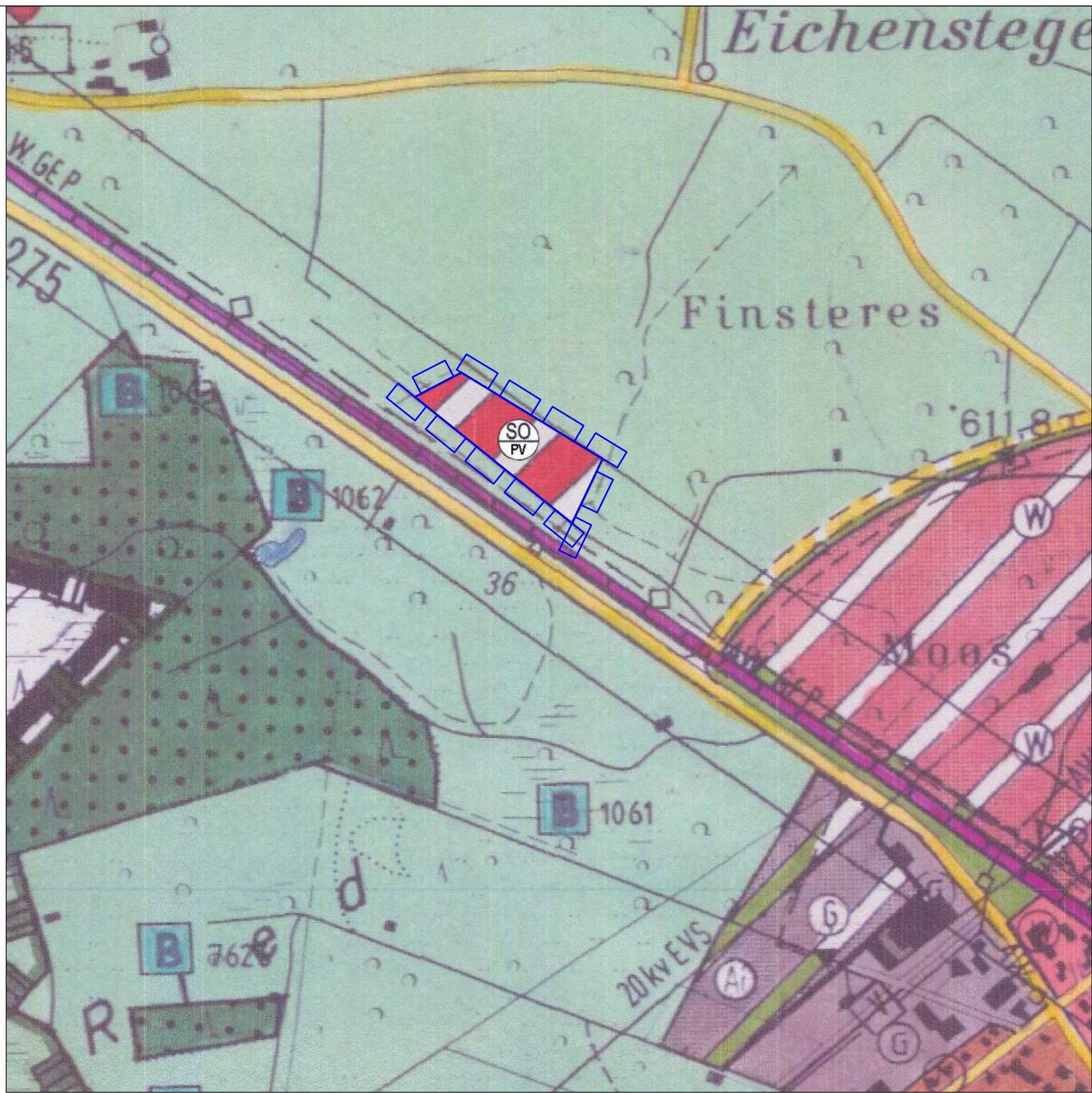


Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

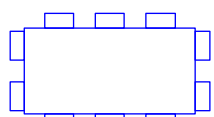
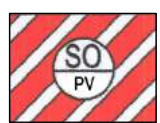
-  Änderungsgeltungsbereich
-  Flächen für die Landwirtschaft

M 1: 5.000

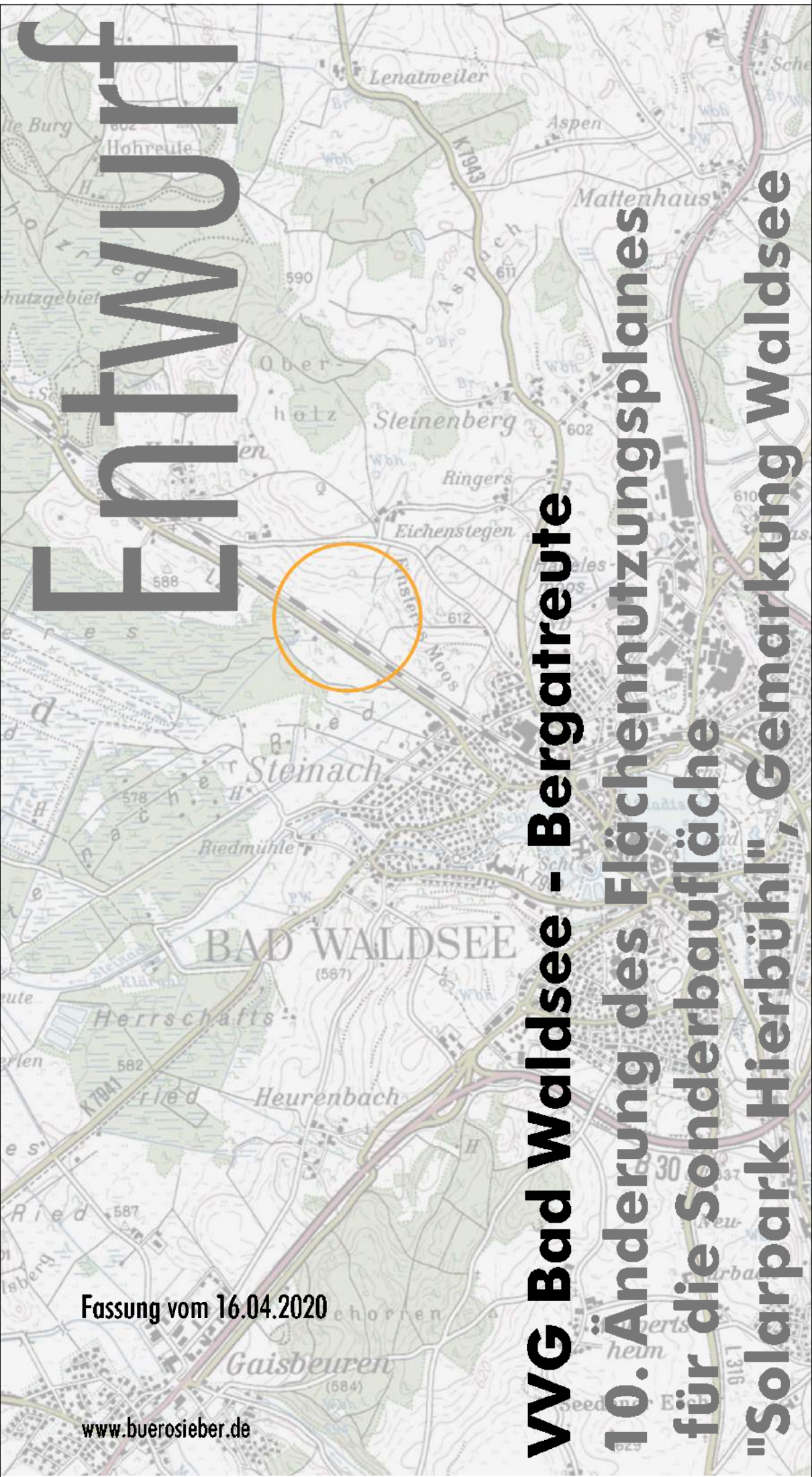


10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl", Gemarkung Waldsee

Zeichenerklärung nach der Änderung:

-  Änderungsgeltungsbereich
-  Sonderbaufläche (Planung)
Photovoltaik-Freiflächenanlage

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000m



Entwurf

VVG Bad Waldsee - Bergatreute

10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl", Gemarkung Waldsee

Fassung vom 16.04.2020

www.buerosieber.de

Fassung vom 16.04.2020

Entwurf

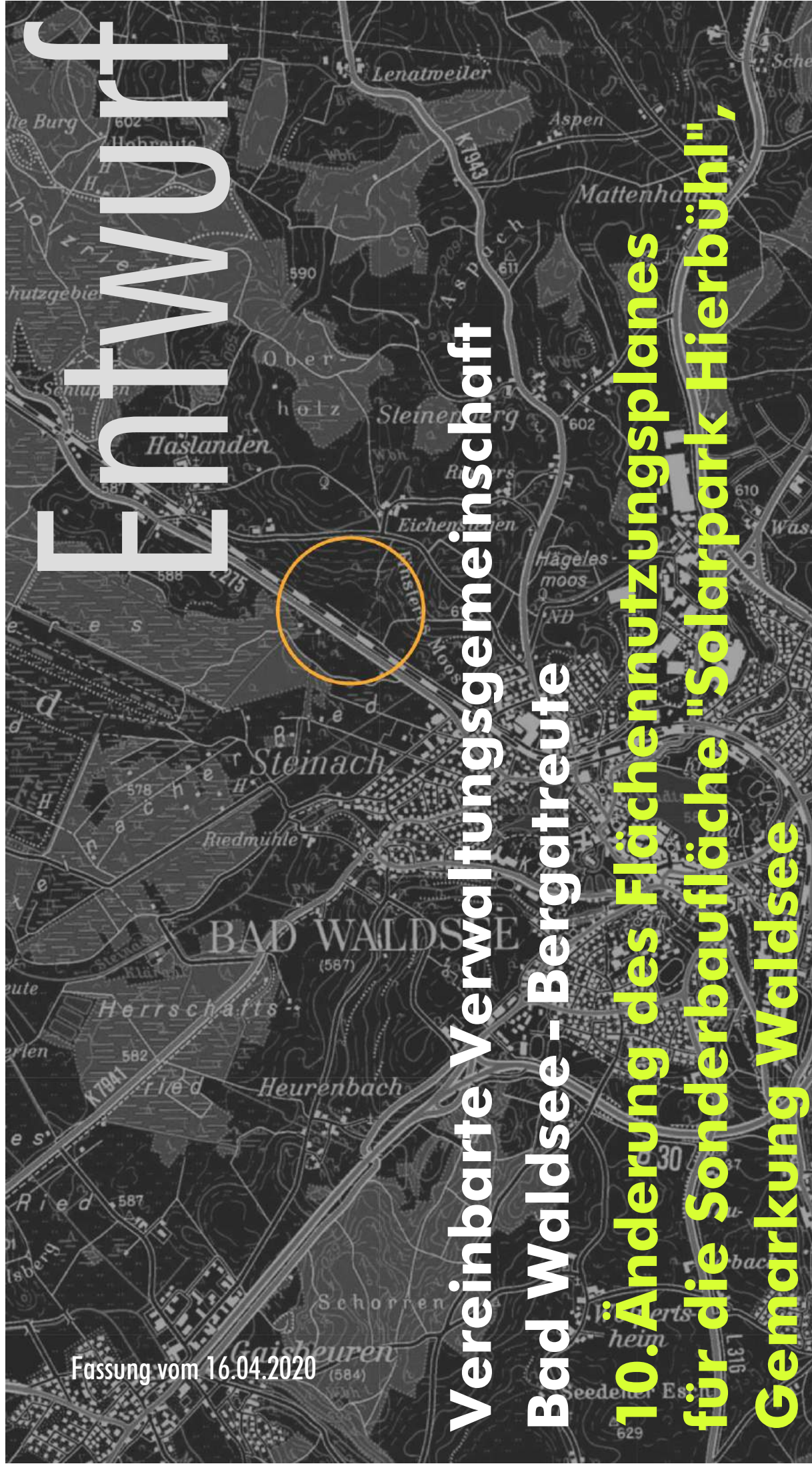
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Bad Waldsee - Bergatreute

10. Änderung des Flächennutzungsplanes

für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl",

Gemarkung Waldsee



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Feststellungsbeschluss
3	Begründung — Städtebaulicher Teil
4	Begründung — Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
5	Begründung — Sonstiges
6	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
7	Verfahrensvermerke

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.5 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Zusammenfassung

- 3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich ca. 700 m südöstlich von "Haslanden" und liegt an der Bahnstrecke 4550 "Aulendorf - Leutkirch".
- 3.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden, Westen und im Osten schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im Südwesten wird der Änderungsbereich durch eine Feldweg begrenzt.
- 3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1055 (Teilfläche) sowie 1068 (Teilfläche), Gemarkung Waldsee.

3.1.3 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 3.1.3.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" geprägt.
- 3.1.3.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Zudem befindet sich ein Gewässer II. Ordnung am südöstlichen Rand sowie ein Graben und landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb des Änderungsbereiches. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 3.1.3.3 Der zu ändernde Bereich befindet sich in einer Senke, ist selbst allerdings nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 583 m ü. NN. Die südlich verlaufende Bahnlinie liegt ca. 3 m höher als das Änderungsgebiet.

3.2 Erfordernis der Planung; Standortwahl; Systematik der Planung

3.2.1 Erfordernis der Planung

- 3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Hierbühl".
- 3.2.1.2 Der Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist die Absicht eines ortsansässigen Vorhabenträgers (Hierbühl PV GbR) eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von 750 kWp

zu errichten. Der Standort für die geplante Anlage liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage vorbereitet werden.

- 3.2.1.3 Die Stadt Bad Waldsee unterstützt dieses Vorhaben, da es zur Steigerung des Anteils der erneuerbaren Stromerzeugung beiträgt, was ein vorrangiges Ziel der kommunalen Klimaschutzziele ist. Der Gemeinderat hat am 02.06.2014 das Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Bad Waldsee 2020/2050 beschlossen. Darin ist aufgeführt, dass Bad Waldsee seinen CO₂ Ausstoß in allen Sektoren nachhaltig senken, die Energieeffizienz steigern sowie den Anteil der regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung erhöhen wird. Der Anteil des regenerativ erzeugten Stroms soll bis 2030 auf min. 50% und bis 2050 auf min. 80% steigen. Für die solare Stromerzeugung auf Freiflächen entlang der Bahnlinien wurde im Energie- und Klimaschutzkonzept für Bad Waldsee ein theoretisches Potential auf ca. 122,77 ha Fläche ermittelt. Der "Solarpark Hierbühl" stellt ein Baustein zum Erreichen dieser Ziele dar.

3.2.2 Standortwahl; Standortalternativen

- 3.2.2.1 Die Einspeisevergütung für Photovoltaik-Großanlagen auf Freiflächen ist abhängig von der jeweils gültigen Fassung des Erneuerbare-Energien-Gesetz (derzeit: EEG 2017), diese Vergütung ist für die Wirtschaftlichkeit und damit Umsetzbarkeit einer Anlage von wesentlicher Bedeutung. (Die FFVO hat bei Anlagen dieser Größe keine Relevanz.) Gefördert werden Anlagen in einer Größe bis 750kW im Umgriff eines Bebauungsplanes, der nach dem 1. September 2003 zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung einer Solaranlage aufgestellt oder geändert worden ist und sich die Anlage
- auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet worden ist,
 - auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren, oder
 - auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind.
- 3.2.2.2 Da sich im Stadtgebiet keine Autobahnen befinden, keine versiegelten Flächen im erforderlichen Maße vorhanden sind und keine entsprechenden Konversionsflächen bestehen, beschränken sich die Möglichkeiten zur Errichtung eines Solarparks derzeit auf Bereiche entlang den Bahnstrecken "Aulendorf – Leutkirch", "Roßberg - Bad Wurzach" und "Aulendorf – Mochenwangen".

3.2.2.3 Im Rahmen des Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Bad Waldsee 2020/2050 wurde ermittelt, dass entlang dieser Bahnlinien eine Gesamtfreifläche von über 122,77 ha zur Verfügung steht, welche theoretisch mit Photovoltaikanlagen versehen werden könnte. Der Bereich "Haslanden Ost" nimmt davon ca. 10,67 ha ein. Er wird für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage von der Stadt Bad Waldsee als geeignet angesehen,

- da der Standort den topographischen Anforderungen (Geländeneigung leicht nach Süden orientiert; keine Verschattung) entspricht,
- ein kompakter Zuschnitt des Solarparks möglich ist,
- eine geeignete Erschließung vorhanden ist,
- das Landschaftsbild nur wenig verändert wird (Standort liegt in einer leichten Senke, deutlich tiefer als die Bahnlinie – somit geringe Fernwirkung),
- FFH-Gebiete nicht unmittelbar angrenzen,
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen sind und Biotope nicht beeinträchtigt werden,
- Beeinträchtigungen für den Artenschutz durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden konnten,
- der Wert der Fläche für die Landwirtschaft unterdurchschnittlich ist, also die Nahrungs- und Futtermittelproduktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- (Wohn-)Bebauung einen ausreichenden Abstand von dieser technischen Anlage aufweist
- und die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung (gem. Kartendienst LUBW) von 1.154 kWh/m² einen guten Wert darstellt. Der höchste Wert der mittlere jährliche Sonneneinstrahlung im Stadtgebiet von Bad Waldsee liegt zwar im Südosten bei Oberurbach bzw. im Osten bei Haisterkirch, jedoch ist der Wert mit 1.164 kWh/m² nur unbedeutend höher.

3.2.2.4 Alternative Flächen gibt es laut Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Bad Waldsee 2020/2050 an der Bahnstrecke Aulendorf – Kißlegg: Haslanden West 7,69 ha, Waldsee West 18,13 ha, Waldsee Süd 8,34 ha, Unterurbach Nord 12,71 ha, Unterurbach Süd 34,99 ha; an der Bahnstrecke Roßberg - Bad Wurzach: Mennisweiler West 19,25 ha, Bahnstrecke Roßberg - Bad Wurzach Mennisweiler Ost 5,43 ha; und an der Bahnstrecke Aulendorf – Mochenwangen: Durlesbach Nord 12,68 ha, Durlesbach Süd 10,51 ha. Das bedeutet, dass entlang der Bahnlinien eine Gesamtfreifläche von über 140 ha zur Verfügung steht, welche theoretisch mit Photovoltaikanlagen versehen werden könnte. Da der Teilabschnitt bei Durlesbach durch einen Tobel führt, ist dieses Gebiet mit Ausnahme von 5,56 ha ungeeignet. Daher liegt die max. Fläche bei rund 122,77 ha.

Bei der Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Stadt Bad Waldsee auf einen Vorhabenträger angewiesen. Da aktuell keine weiteren Anfragen zur Errichtung einer solchen Anlage vorliegen und alle fachlichen Belange am vorliegenden Standort abgearbeitet werden konnten, kommt die Errichtung auf alternativen Flächen derzeit nicht in Frage. Es ist allerdings Wunsch der

Stadt Bad Waldsee, dass weitere Anlagen unter Berücksichtigung der relevanten Belange (ins. Des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds) auf den o.g. Flächen entstehen.

3.2.3 Systematik der Planung

- 3.2.3.1 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

3.3 Übergeordnete Planungen; Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

- 3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

"Raumkategorien"

4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

- 3.3.1.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
 - 2.2.3 (2) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 3.3.1.3 Durch die Planungen dem "Ziel 4.2.2" des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) Rechnung getragen.
- 3.3.1.4 Regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen.
- 3.3.1.5 Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) weist die Stadt Bad Waldsee als Mittelzentrum aus. Der ältere Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (04.04.1996) weist die Stadt Bad Waldsee hingegen noch als Unterzentrum aus. Die Stadt geht von der gehobenen Zentralitätsbedeutung eines Mittelzentrums aus, wie es ihr der aktuellere Landesentwicklungsplan zuweist.
- 3.3.1.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.3.1.7 In der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018) befindet sich der Änderungsbereich am Rand eines "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)". Nach Ziel 3.2.1 (2) haben "in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen. Ausgeschlossen sind daher alle Vorhaben und Planungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten, der Qualität ihrer Lebensräume und der Funktionalität des Biotopverbundes führen können. (...) Nach Ziel 3.2.1 (3) sind unter der Voraussetzung, dass die Zweckbestimmung

der Vorranggebiete nachweislich nicht gefährdet ist und dass keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen, in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege Freiflächenphotovoltaik- und Windenergieanlagen etc. ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Bad Waldsee sieht die Anforderungen der Fortschreibung des Regionalplans durch die im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten und Untersuchungen als erfüllt an.

- 3.3.1.8 Die Stadt Bad Waldsee ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998. Die überplante Fläche wird hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 3.3.1.9 Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3.2 Verkehrsanbindung

- 3.3.2.1 Der Änderungsbereich wird über den südlich angrenzenden Feldweg, der entlang der Bahnlinie bis zur Schillerstraße in Bad Waldsee führt, an das Verkehrsnetz angebunden. Nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird sich der Verkehr jedoch auf einzelne Fahrten von Reparatur- und Mähfahrzeugen beschränken.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

- 3.4.1.1 Im Änderungsbereich sind bisher ausnahmslos Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3.4.2 Inhalt der Änderung

- 3.4.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der zu ändernde Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dargestellt.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
 - 4.1.1.1 Durch die Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 93 "Solarpark Hierbühl" geschaffen, welcher die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglichen soll.
 - 4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland nordwestlich der Stadt Bad Waldsee. Das überplante Gebiet befindet sich nordöstlich der Bahnstrecke 4550 "Aulendorf - Leutkirch" sowie der Landesstraße L 275.
 - 4.1.1.3 Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Waldsee als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der gewählte Standort ist u.a. auf Grund der vorhandenen Erschließung sowie der Lage in der Senke bzw. durch die Bahnlinie vorbelasteten Bereich sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung in hinreichendem Maß geeignet.
 - 4.1.1.4 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Beitrag zur Gewinnung erneuerbarer Energie geleistet werden.
 - 4.1.1.5 Wesentliche Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Fläche für die Unterbringung der Photovoltaikmodule. Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind auf Grund der Eigenschaften des Vorhabens sowie der Vorhandenen Verkehrlichen Erschließung voraussichtlich nicht erforderlich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist daher die Darstellung einer "Sonderbaufläche (Planung) Photovoltaik-Freiflächenanlage" notwendig.
 - 4.1.1.6 Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
 - 4.1.1.7 Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung umfasst 1,29 ha.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 06.07.1998):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Waldsee als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341) befinden sich mehr als 1,5 km entfernt in nordwestlicher Richtung. Auf Grund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu erwarten. Eine Prüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 350 m in südwestlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Steinacher Ried" (Nr. 4.36.054). Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch die Planung ist nicht zu erwarten.
- Entlang der Bahn liegen zudem mehrere Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Weidengebüsch am Bahndamm W Bad Waldsee" (Nr. 1-8024-436-0156). Die am nächsten gelegene Teilfläche befindet sich etwa 40 m südlich des Änderungsbereiches. Ebenfalls entlang der Bahn und etwa 40 m nordwestlich liegt das kartierte Biotop "Nasswiesen ö Haslanden" (Nr. 1-8024-436-0155). Nordwestlich in einer Entfernung von etwa 50 m befindet sich das Biotop "Weiden-Hecke Ö Haslanden" (Nr. 1-8024-436-0158). Südlich und in etwa 160 m Entfernung zu der Fläche befindet sich außerdem das Biotop "Feuchtgebiete W Bad Waldsee" (Nr. 1-8024-436-0149).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Änderungsbereich liegt teilweise auf Niedermoorflächen welche Teil des landesweiten Biotopverbundes ("Offenland – feuchte Standorte") sind. Daher wird die Fläche im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes nach dem aktuellen Regionalplanentwurf zukünftig in einem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" liegen. Die im entsprechenden Plansatz formulierte Ausnahmeregelung lässt jedoch Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu. Damit steht das geplante Vorhaben auch der künftigen Ausweisung eines "Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege" nicht entgegen, sofern die Funktionalität des Biotopverbunds nicht beeinträchtigt wird (z.B. Durchlässigkeit zwischen Erdboden und den baulichen Bestandteilen der Anlage).

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt, welches entlang der südwestlichen Grenze von einem Entwässerungsgraben gesäumt wird sowie im südlichen Bereich teilweise von einem weiteren Graben durchzogen ist, welcher in den zuvor genannten mündet. Südlich und den Änderungsbereich tangierend verläuft ein Gewässer II. Ordnung in welchen die zuvor genannten Gräben eingeleitet werden. Gehölze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das Gebiet wird von weiteren landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen umgeben, nur südwestlich und jenseits des Grabens schließt zu nächst ein Feldweg und dann die Bahnstrecke 4550 "Aulendorf - Leutkirch" sowie die Landesstraße L 275 an.
- Im Osten und Süden der geplanten Anlage befinden sich kleine, quellige Gräben, an denen ein Vorkommen der streng geschützten Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*) vermutet wurde. Weder diese noch die Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) konnten durch das Institut für Naturschutz und Landschaftsanalyse nachgewiesen werden (vgl. Libellenkundliche Beurteilung des geplanten Solarparks "Hierbühl" in Bad Waldsee in der Fassung vom 27.06.2019). Es wurden insgesamt nur wenige häufige Libellenarten in geringer Dichte beobachtet.
- In rund 1.200 bis 2.200 m Entfernung westlich der geplanten Photovoltaikanlage und westlich der Landesstraße sowie der Eisenbahnlinie sind in Torfstichgewässern des "Steinacher Rieds"

drei Populationen der europarechtlich streng geschützten Großen Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) im Artenschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg erfasst. Daneben kommen eine ganze Reihe wertgebender Libellenarten von nationaler Bedeutung in den Moorgewässern des Steinacher Rieds vor.

- Südwestlich und jenseits der Landesstraße sowie der Bahnlinie ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 3 für die Zielart Neuntöter kartiert.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet des Jungmoränenhügellandes welches durch Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente geprägt ist. Im südwestlichen Bereich beginnt jedoch ein Moorvorkommen mit zentraler Hochmoor- und randlicher Niedermoorverbreitung.
- Die Bodenkundlichen Einheiten teilen das Gebiet demnach in zwei Einheiten. Zum einen in ein mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten sowie in einen Bereich mit Gley und Kolluvium-Gley aus Abschwemmmassen über Schwemmsedimenten.
- Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland), die zwar eine gewisse Prägung durch die Nutzung (z.B. Bodenverdichtung durch befahren, Eintrag von Düngemitteln) erfahren hat, die nachfolgend beschriebenen Funktionen derzeit jedoch noch erfüllen kann.
- Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein mäßig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein großes Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe ist als Mittel zu bewerten.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Gebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Der Geltungsbereich wird an der südlichsten Ecke der Abgrenzung von einem Gewässer II. Ord-
nung tangiert. In diesen mündet ein Entwässerungsgraben, welcher entlang der südwestlichen
Grenze des Änderungsbereiches verläuft. In diesen Entwässerungsgraben mündet wiederum ein
weiterer Graben, welcher dem südlichen Bereich entspringt. Vergleiche hierzu auch die Plan-
zeichnung.
- Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut
zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsbereiches
mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Nieder-
schlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Ge-
wässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Auf den unversiegelten Böden des Änderungsbereiches kann das auftreffende Niederschlags-
wasser großflächig Versickern bzw. wird über die Entwässerungsgräben abgeleitet.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das
Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-
entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Gebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch
hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die

Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Die offenen Flächen des Bereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da sich das Gebiet jedoch in einer Senke befindet, ist nicht von einem Siedlungsrelevanten Kaltluftabfluss auszugehen. Zudem befinden sich keine Siedlungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld. Frischluftproduzierende Gehölze befinden sich nicht im Gebiet.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der 45 m entfernten Landesstraße L 275 reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches kann es derzeit zu Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Der Änderungsbereich befindet sich in der strukturreichen Kulturlandschaft des oberschwäbischen Hügellandes. Es liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 583 m ü. NN etwa 600 m nordwestlich des Hauptortes der Stadt Bad Waldsee. Das Gebiet befindet sich in der freien Landschaft, wobei südwestlich die Bahnstrecke 4550 "Aulendorf - Leutkirch" sowie die Landesstraße L 275 in einer Entfernung von 45 m verlaufen. Das Gebiet ist über einen gekiesten Feldweg von der Stadt Bad Waldsee her kommend erschlossen. Dieser dient jedoch lediglich der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und endet im weiteren Verlauf nach einigen weiteren Metern. Der Bereich wird daher nicht besonders für Erholungszwecke genutzt.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Da es nicht an Wanderwege angeschlossen ist bzw. der Feldweg in einer Sackgasse endet, besitzt es keine besondere Naherholungsfunktion.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter und keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgeltungsbereich keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) er-

geben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Bad Waldsee; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB)

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht abschließend sind.

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen wird insofern verändert, dass die offenen Flächen durch die geplanten Photovoltaik-Module überplant und somit beschattet werden. Das Grünland an sich bleibt jedoch erhalten und wird im Rahmen des neuen Pflegeregimes extensiviert. Hierfür ist die Beweidung durch Schafe geplant wodurch über den Eintrag von Samen benachbarter Flächen die Artenvielfalt erhöht werden kann. Eine Versiegelung und somit vollständiger Verlust des vorherrschenden Lebensraumes findet nur im Bereich der Trafostation statt. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt (Extensivierung) aufweisen, jedoch unter dem Aspekt, dass die Flächen durch die Modultrische und deren Verschattung beeinflusst werden.
- Zwar liegt Gebiet in der freien Landschaft, da die geplante Einzäunung jedoch durchlässig gestaltet wird und auch die Photovoltaik-Module keine unüberwindbare Barriere darstellen, ist nicht mit einer maßgeblichen Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Da im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches nur wenige, häufige und ungefährdete Libellenarten zu erwarten sind (vgl. Libellengutachten) ist hier nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Jedoch sind im weiteren Umfeld (Steinacher Ried) Populationen streng geschützter und bedrohter Arten bekannt. Insbesondere auf die Population der streng geschützten Große Moorjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*) sind in geringem Umfang negative Effekte zu erwarten. Ein signifikanter Einfluss kann jedoch auf Grund der Entfernung von über 1 km ausgeschlossen

werden. Um negative Effekte so gering wie möglich zu halten werden Minimierungsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

- Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist insbesondere zum Schutz der Libellen-Populationen auf Bauleitplanebene festgesetzt, dass nur Photovoltaik-Module zu verwenden sind, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Zudem wird gemäß dem Libellengutachten darauf hingewiesen, dass der, zwischen dem Feldweg und dem im Süden des Solarparks gelegenen Graben befindliche Grünlandstreifen (außerhalb des Geltungsbereiches) unbedingt offengehalten werden sollte, da dieser einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweist. Dieser soll zukünftig nur ein bis zweischürig und möglichst nur gestaffelt gemäht werden. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zäune zum Gelände hin einen Abstand von mindestens 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen müssen, alle offenen Flächen als Extensivgrünland zu entweichen sind, das Ständerwerk der Module ohne Fundamente zu gründen sind, eine Reinigung der Module mit Reinigungsmitteln und eine Beleuchtung der Anlage unzulässig ist.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die landwirtschaftliche Fläche geht als Ertragsstandort verloren. Trotzdem kommt es zu keiner flächigen Versiegelung durch das Vorhaben, da die Photovoltaikmodule ohne Fundamente über sogenannte Ramppfosten in den Boden verankert werden. Dadurch muss kein Oberboden abgetragen werden und die gewachsene Bodenstruktur wird nur geringfügig beeinflusst. Lediglich im Bereich der Trafostation, welche eine Grundfläche von etwa 15 m² benötigt erfolgt eine Versiegelung und damit vollständiger Verlust der Bodenfunktionen. Die Anlage von Verkehrswegen ist nicht notwendig, da das Gebiet über einen bestehenden Feldweg bereits erschlossen ist.
- Während der Bauzeit kann es je nach Witterung zur Entwicklung von Staubemissionen durch den die An- und Abfahrt von Baustellenfahrzeugen kommen. Durch die Baustellenfahrzeuge kann es zu dem in kurzzeitig und in geringem Umfang zu Schadstoffemissionen kommen. Durch das Befahren mit den Baustellenfahrzeugen bzw. -maschinen zur Errichtung der Photovoltaikmodule kann stellenweise zu Verdichtungen kommen, welche jedoch mit denen vergleichbar sind, welche durch das bereits stattfindende Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen vergleichbar ist.
- Die geplante Extensivierung der Flächen wird sich auch positiv auf die Böden auswirken, da somit ein häufiges Befahren (und somit Verdichtung) sowie der Düngemiteleintrag entfällt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Bebauungsplanebene können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für die Zufahrt und voraussichtlich nicht benötigten andere untergeordnete Wege sind wasserdurchläss-

sige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Es werden generell keine Fundamente zur Verankerung der Module verwendet, wodurch ein Eingriff in den Boden in Form von Grabungen vermeiden wird. Fundamente sind nur dann zulässig, wenn es die Bodenbeschaffenheit zwingend erfordert. Ein Abtrag von Oberboden ist nur im Bereich der Trafostation notwendig. Die Verwendung von Umweltschädlichen Reinigungsmitteln ist ausgeschlossen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Oberflächengewässer werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der im Gebiet liegenden Graben wird unverändert erhalten sowie ein Mindestabstand der Module von je 1,50 m eingehalten. Zu dem nahen Gewässer II. Ordnung wird der vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 10 m eingehalten und über die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert.
- Das Grundwasser wird durch die Bauarbeiten voraussichtlich nicht berührt. Höchstens im Falle eines Unfalles besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Die geplante Photovoltaikanlage hat voraussichtlich keine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Das eintreffende Niederschlagswasser kommt stellenweise zwar zunächst mit den Photovoltaikmodulen in Berührung, versickert jedoch anschließend vor Ort über die belebte Bodenzone. Dies trifft lediglich im Bereich der Trafostation welche etwa 15 m² Fläche einnimmt nicht zu. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate bleiben daher voraussichtlich unverändert. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht zu erwarten.
- Für die Zufahrt und die voraussichtlich nicht benötigten andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zu einer Versiegelung der Böden kommt es lediglich im Bereich der geplanten Trafostation.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die geplante Photovoltaikanlage fallen voraussichtlich keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser kann weiterhin über die belebte Bodenzone versickern. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht erforderlich

- Eine Versorgung mit Frischwasser ist nicht notwendig.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die geplante Überbauung eines großen Teiles der Fläche mit Photovoltaikmodulen und die dadurch entstehende Beschattung können lokalklimatische Veränderungen auftreten (tagsüber reduzierte, nachts erhöhte Temperaturen unterhalb der Module). Die veränderte Wärmeabstrahlung hat eine verminderte Kaltluftproduktion zur Folge. Für das Schutzgut Klima/Luft entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung, da der im Gebiet produzierten Kaltluft keine klimatische Ausgleichsfunktion (z.B. für angrenzende besiedelte Bereiche) zukommt.
- Da sich im Gebiet keine Gehölze befinden und somit solche nicht entfallen können, treten keine Änderung in Bezug auf die Frischluftproduktion ein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch die Errichtung der landschaftsfremden Photovoltaik-Anlage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die Module wirken als landschaftsfremde Elemente in die umliegende Landschaft. Die landschaftsprägendsten Fernwirkungen entwickelt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Grund der Ausrichtung und der lichtreflektierenden Eigenschaften ihrer Module grundsätzlich nach Süden (höhere Helligkeit, abweichende Farbwahrnehmung). Bei seitlicher Betrachtung reduziert sich die Auffälligkeit der Anlage bereits. In der Rückansicht der Anlage sind die Tragekonstruktionen der Modultische wahrnehmbar. Durch das Blendgutachten ("Analyse der Blendwirkung der Solaranlage Bad Waldsee" vom 18.07.2019; Zehndorfer Engineering Consult) konnte eine Beeinträchtigung von Anwohnern ausgeschlossen werden.
- Es handelt sich bei der Anlage nicht um ein Bauwerk mit besonderer Höhenentwicklung, da die Modultische eine Höhe von etwa 2,50 m haben werden. Die Einzäunung ist als 2 m hoher Maschendrahtzaun mit Übersteigenschutz geplant.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikmodule ausgeschlossen wird. Zudem muss gewährleistet werden, dass zu keiner gefährlichen Blendung für den Bahnverkehr zu keiner unzumutbaren Belästigung der Anwohner kommt, was gemäß dem Blendgutachten ("Analyse der Blendwirkung der Solaranlage Bad Waldsee" vom 18.07.2019; Zehndorfer Engineering Consult) gewährleistet werden kann.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die Flächen gehen für den bewirtschaftenden Landwirt verloren. Stattdessen entsteht eine Anlage zur Gewinnung erneuerbarer Energie.
- Da die Naherholungs-Funktion des Gebietes nahezu nicht gegeben ist, wird diese auch nicht erheblich beeinträchtigt. Zudem besitzt die Fläche bereits jetzt, durch die Lage in einer Senke, eine abschirmende Wirkung.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei der Gründung und Errichtung von Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung (einbringen der Rammpfosten) sowie zu Belastungen durch Staub- bzw. Schadstoffemissionen (Baustellenverkehr) oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der Entfernung sowie der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Zu den Lärmemissionen durch den Betrieb der Anlage wird es auf Grund der Eigenart des Vorhabens voraussichtlich nicht kommen.
- Eine nächtliche Beleuchtung der Module ist nicht geplant. Tagsüber kann es durch die Anlage zu optischen Reizen kommen (vgl. hierzu "Schutzgut Landschaftsbild").
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Für die Anlage der Solarmodule werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Geplant ist die Anlage mit 750 kWp
- Die Nutzung von Erdwärme ist nicht vorgesehen.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Bereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

- Durch die Extensivierung der Grünlandflächen erfahren auch das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser (Grundwasser) eine Entlastung, da die langfristige Verdichtung durch das Befahren sowie der Eintrag von Düngemitteln entfällt.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.4.1 Für den Änderungsbereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Feldweg, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

4.2.4.2 Da die gewählte Ausrichtung der Photovoltaikmodule entspricht der optimalen Ausnutzung der solaren Einstrahlung. Eine Alternative Planung kommt daher nicht in Frage.

4.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.5.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

4.3.2 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, um auf Bauleitplanebene eine Fläche zur Unterbringung von Anlagen und Gebäuden einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nordwestlich der Stadt Bad Waldsee auszuweisen. Der Bereich umfasst 1,29 ha.
- 4.3.2.2 Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland welches sich nordöstlich der Bahnstrecke 4550 "Aulendorf - Leutkirch" sowie der Landesstraße L 275 befindet und von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben wird.
- 4.3.2.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341) befinden sich mehr als 1,5 km entfernt in nordwestlicher Richtung. Auf Grund der Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele nicht zu erwarten. Eine Prüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 4.3.2.4 Der Eingriffsschwerpunkt auf Bauleitplanebene liegt beim Schutzgut Landschaftsbild durch es sich um eine landschaftsfremde Anlage mit Fernwirkung (Reflexion) handelt. Dem steht deutlich die Aufwertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entgegen, welches durch die Extensivierung eine Aufwertung erfährt.
- 4.3.2.5 Bei Nicht-Durchführung der Änderung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben unverändert. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.2.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

4.3.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg — Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.03.2019 im Landratsamt Ravensburg zu den Themen Blendfreiheit, Libellenvorkommen, Biotope, Eingriffsregelung, Kleinlebewesen, Landschaftsbild, Grundwasserschutz, Gewässerrandstreifen sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu erneuerbaren Energien, landwirtschaftlichen Flächen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu Niedermoorflächen und der geplanten Ausweisung eines "Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege") sowie des Landratsamtes Ravensburg Sachgebiet Naturschutz (zu Libellen, Biotopen, Insektenschutz, Ökokontomaßnahmen, Landschaftsbild Standortalternativen, Landschaftsplan, Eingrünung und Moorflächen), des Eisenbahnbundesamtes (zur Blendfreiheit) sowie der Deutschen Bahn AG (zur Blendfreiheit, Pflanzabstand und

Abwässern), des BUND Bad Waldsee (zu Beachtung der "Planungshinweise zur guten fachlichen Praxis beim Bau von Solarfreiflächenanlagen der Bodensee-Stiftung, BUND, LNV und NABU"), des Landesamtes für Denkmalpflege (zur Archäologischen Denkmalpflege)

- Libellenkundliche Beurteilung des geplanten Solarparks "Hierbühl" in Bad Waldsee in der Fassung vom 27.06.2019 des Institutes für Naturschutz und Landschaftsanalyse
- Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.06.2019 sowie die Projektbeschreibung mit Stand vom 01.02.2019
- Blendgutachten "Analyse der Blendwirkung der Solaranlage Bad Waldsee" vom 18.07.2019; Zehndorfer Engineering Consult

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,29 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche "Photovoltaik-Freiflächenanlage"	1,29 ha

5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Stromeinspeisung durch Anschluss an: Netze BW GmbH

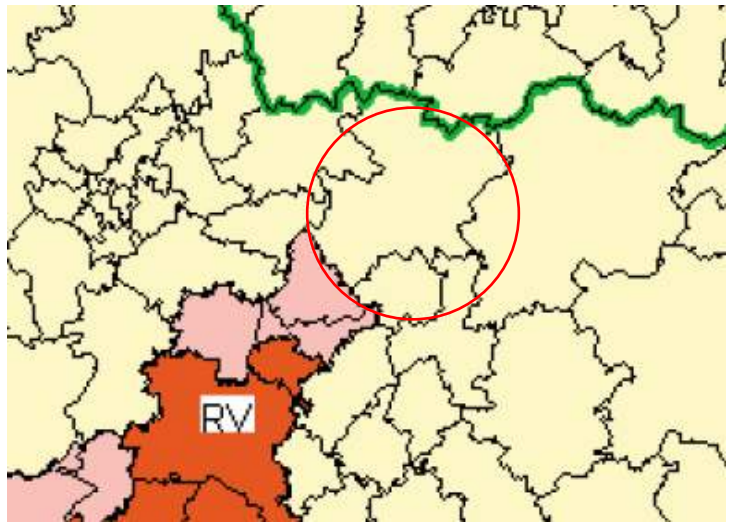
5.2 Planänderungen

5.2.1 Planänderung vom 16.04.2020

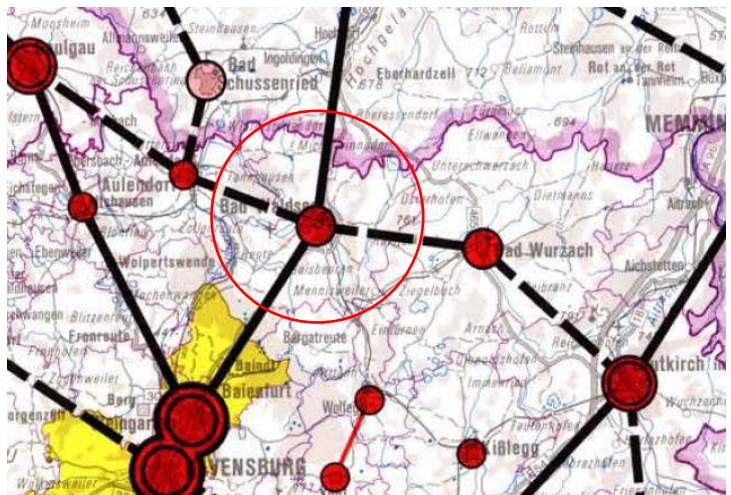
5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 16.04.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.04.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung enthalten):

- Änderung des Begriffs "Sondergebiet Solarpark" in "Sondergebiet Photovoltaik"
- Ergänzungen der Begründung
- Änderungen des Umweltberichts
- Redaktionelle Änderungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Strukturkarte (Darstellung als Unterzentrum)



Luftbild



7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Verwaltungsgemeinschaft wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute vom über die Entwurfsfassung vom

7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am mit Bescheid vom .
....., Nr.

Bad Waldsee, den

.....
(der Bürgermeister)

7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Waldsee, den

.....
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.08.2019

Plan geändert am: 16.04.2020

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. A. Brockof, Stadtplaner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute

10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl", Gemarkung Waldsee

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.08.2019 Büro Sieber, Lindau (B)

16.04.2020

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 12.08.2019 bis zum 17.02.2020 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar (keine Stellungnahme)
- Bundesnetzagentur, Berlin (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Verwaltungsgemeinschaft Biberach (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Wurzach (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Höhere Naturschutzbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 4 Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 5 Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)

- Landratsamt Ravensburg, SG 7 Altlasten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, SG 8 SB Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee, Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)
- Netze BW GmbH, Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)
- Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Vogt-Wolfegg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Aulendorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried – Ingoldingen (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt (Reihenfolge des Eingangs):

1.3.1	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 13.01.2020:	Bezüglich des o. g. Vorhabens verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 93 "Solarpark Hierbühl" vom 24. Oktober 2019. Darüber hinaus bringt der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute für die Sonderbaufläche "Solarpark Hierbühl" auf der Gemarkung Bad Waldsee keine weiteren Anregungen vor.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 24.10.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:	Abwägung/Beschluss:

Dem Bebauungsplan BW 93 "Solarpark Hierbühl" stehen gemäß dem rechtskräftigen Regionalplan (1996) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.

Im Fortschreibungsentwurf des Regionalplans, dessen Ziele als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen und gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen sind (siehe Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen an die Städte und Gemeinden in der Region Bodensee Oberschwaben vom 26.08.2019), ist der Geltungsbereich der o. g. Planung von einem "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" überprägt. Die Festlegung von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Wesentlichen zur Sicherung des landesweiten und regionalen Biotopverbunds.

Entsprechend Plansatz 3.2.1 (3) des Regionalplanfortschreibungsentwurfs sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Vorranggebiete nachweislich nicht gefährdet ist und keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen.

Sofern also die Funktionalität des Biotopverbunds nicht beeinträchtigt wird, stehen dem geplanten Vorhaben gemäß des Regionalplanfortschreibungsentwurfs keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans BW93 "Solarpark Hierbühl" ist auf der Bodenkarte des LGRB (BK50) als

Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalplans ist bereits in der Begründung zur Fassung vom 12.08.2019 erfolgt.

In der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018) befindet sich das Plangebiet am Rand eines "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)". Nach Ziel 3.2.1 (2) haben "in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen. Ausgeschlossen sind daher alle Vorhaben und Planungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten, der Qualität ihrer Lebensräume und der Funktionalität des Biotopverbunds führen können. (. . .)

Nach Ziel 3.2.1 (3) sind unter der Voraussetzung, dass die Zweckbestimmung der Vorranggebiete nachweislich nicht gefährdet ist und dass keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen, in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege Freiflächenphotovoltaik- und Windenergieanlagen etc. ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Bad Waldsee sieht die Anforderungen der Fortschreibung des Regionalplans durch die im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten und Untersuchungen grundsätzlich als erfüllt an.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Waldsee in der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans angeregt, dass das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht über die Bahnlinie in Richtung Nordosten ausgedehnt wird. Sollte der Regionalverband dieser Anregung folgen, liegt das Plangebiet auch zukünftig außerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Es erfolgt keine Planänderung.

		<i>Feuchtboden abgebildet und hat Randlage im Vorranggebiet zur Sicherung des Regionalen Biotopverbundsystems. Kernflächen und Kernräume des Regionalen Biotopverbundsystems sowie die Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds sind jedoch durch die Bahnlinie vom Plangebiet abgetrennt. Eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Biotopverbunds durch die o. g. Maßnahme ist nicht zu erwarten, die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist von daher an dieser Stelle fachlich zu vertreten.</i> <i>Hinweis: die Stadt Bad Waldsee hat die Möglichkeit in ihrer Stellungnahme zum Regionalplanfortschreibungsentwurf die Herausnahme der Fläche aus dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege anzuregen.</i> <i>Darüber hinaus bringt der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben zum o. g. Bebauungsplan keine weiteren Anregungen vor.</i>	
1.3.2	Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe Stellungnahme vom 20.01.2020:	Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn – Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, – das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, – die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsvorrangs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Änderungsbereich enthält keine Bahnflächen. Änderungen an der Bahnlinie ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Eine nachrichtliche Übernahme von Bahnflächen in die Planung ist nicht erforderlich. Ein Gutachten zu Blendeinwirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellt. Beeinträchtigungen für die Bahnlinie wurden dabei ausgeschlossen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Durch die Anlage muss jegliche Beeinträchtigung z.B. durch Spiegelung, Blendeinwirkungen o.a. auf den Eisenbahnbetrieb vermieden werden. Sollte dies auftreten, sind entsprechende bauliche Vorkehrungen außerhalb der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen.	
1.3.3	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe Stellungnahme vom 21.01.2020:	Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Abwägung/Beschluss: Die Ausführungen zu den Bedingungen/Auflagen und Hinweisen sowie der Verweis auf die Stellungnahme vom 11.03.2019 werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Bedingungen unserer Stellungnahme vom 11.03.2019 - AZ: TÖB-MÜN-19-48188 zu dem zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hierbühl" sind weiterhin gültig und zu beachten. Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und zu den Bebauungsplänen, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Die Abwägungsergebnisse werden nach dem Festsetzungsbeschluss der Deutschen Bahn zugesandt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt daher nicht. Es erfolgt keine Planänderung.
Stellungnahme vom 11.03.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: <i>Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</i> <i>Infrastrukturelle Belange</i> <i>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</i>	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zur blendfreien Errichtung der Photovoltaik- bzw. Solaranlagen werden zur Kenntnis genommen. Ein Gutachten zu Blendeinwirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellt. Beeinträchtigungen für die Bahnlinie wurden dabei ausgeschlossen. Die weiteren allgemeinen Hinweise der Deutschen Bahn AG werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die gültigen Sicherheitsvorschriften betrifft die Ausführung der Bauarbeiten im Änderungsbereich. Zu deren Einhaltung verweist die Deutsche Bahn AG auf die aktuell gültigen Konzernrichtlinien, Merkblätter und deren gesetzliche Bestimmungen. Eine unmittelbare Konsequenz für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung ergibt sich aus den Ausführungen zur Durchführung der Baumaßnahmen nicht. Die Vorgaben und

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Sollte geplant sein, den Bereich zwischen Bahnanlage und Photovoltaikanlage zu begrünen, weisen wir schon darauf hin, dass grundsätzlich Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder

Hinweise der Deutschen Bahn AG wurden dem Vorhabenträger, der für die Umsetzung der Anlage zuständig ist, weitergeleitet.

Es erfolgt keine Planänderung

beseitigt werden. In keinem Fall darf Bepflanzung die Strecken- und Signalsicht beeinträchtigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Immobilienrelevante Belange

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir schon jetzt darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bau- durchführung, zu gewährleisten.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

Es wird drauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind

		<i>so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</i> <i>Schlussbemerkungen</i> <i>Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.</i> <i>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</i> <i>Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht zu wenden.</i>	
1.3.4	Regierungspräsidium Tübingen Stellungnahme vom 14.02.2020:	I. Belange der Raumordnung Verwiesen wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hierbühl" vom 31.10.2019 (Az.: 21-13/2473.2-04.1/Bad Waldsee), die auch für den Flächennutzungsplan gilt: "Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen dem Vorhaben am vorgesehen Standort keine Ziele der Raumordnung entgegen. Jedoch enthält der aktuell in der Anhörung befindliche Entwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eine Reihe von neuen Zielvorgaben, die von den bisherigen Regelungen abweichen (u.a. anders abgegrenzte Vorranggebiete für den Freiraumschutz). Diese "in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung" sind nach der Defini-	Abwägung/Beschluss: Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Fortschreibung des Regionalplans ist bereits in der Begründung zur Fassung vom 12.08.2019 erfolgt. In der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf zur Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 20. Juli 2018) befindet sich das Plangebiet am Rand eines "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)". Nach Ziel 3.2.1 (2) haben "in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen. Ausgeschlossen sind da-her alle Vorhaben und Planungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten, der Qualität ihrer Lebensräume und der Funktionalität des Biotopverbunds führen können. (...)

tion in § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz- ROG - als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten, die für aktuelle Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen schon von Bedeutung sein können. Nach dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben wird die Vorhabenfläche von einem künftigen "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" überlagert, welches im Wesentlichen zur Sicherung des landesweiten und regionalen Biotopverbundes festgelegt wurde. Auf der Bodenkarte des LGRB (BK50) ist sie als Feuchtboden abgebildet und hat Randlage im Vorranggebiet zur Sicherung des Regionalen Biotopverbundsystems. Entsprechend Plansatz 3.2.1 (3) des Regionalplanfortschreibungsentwurfs sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Vorranggebiete nachweislich nicht gefährdet ist und keine weiteren Festlegungen des Regionalplanes entgegenstehen. Nach der Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 24.10.2019, auf die insoweit Bezug genommen wird, dürfte eine Einschränkung der Funktionalität des Biotopverbundes durch das Vorhaben aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten sein, so dass der Planung auch keine "in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung" entgegenstehen dürften. Trotzdem ist eine Auseinandersetzung mit diesem Belang in der Abwägung erforderlich."	Nach Ziel 3.2.1 (3) sind unter der Voraussetzung, dass die Zweckbestimmung der Vorranggebiete nachweislich nicht gefährdet ist und dass keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen, in den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege Freiflächenphotovoltaik- und Windenergieanlagen etc. ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Bad Waldsee sieht die Anforderungen der Fortschreibung des Regionalplans durch die im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten und Untersuchungen grundsätzlich als erfüllt an. Darüber hinaus hat die Stadt Bad Waldsee in der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans angeregt, dass das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht über die Bahnlinie in Richtung Nordosten ausgedehnt wird. Sollte der Regionalverband dieser Anregung folgen, liegt das Plangebiet auch zukünftig außerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Es erfolgt keine Planänderung.
II. Belange der erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes	Abwägung/Beschluss:

Gemäß § 4 Abs.1 KSG BW sollen in Baden-Württemberg die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 um 25 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 reduziert werden. Bis zum Jahr 2050 wird eine Minderung um 90 Prozent angestrebt. Fachlicher Hintergrund der gesetzlichen Klimaschutzziele ist ein Energieszenario Baden-Württemberg 2050, das dem in § 4 Abs. 1 KSG BW geregelten Treibhausgas-minderungspfad zugrunde liegt (vgl. LT-DS 15/3465 S. 22 f.).

Bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien bedarf es nach diesem Energieszenario bis 2020 einer Erhöhung von derzeit (2017) 27,5 Prozent auf 38 Prozent an der Bruttostromerzeugung. Bezogen auf die Potenziale in Baden-Württemberg kommt dabei dem Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen neben dem Ausbau der Windkraft eine Schlüsselrolle zu. Der Anteil an der Bruttostromerzeugung soll bis zum Jahr 2020 auf 12 % wachsen. Die installierte Erzeugungsleistung aus Photovoltaik wird im Energieszenario Baden-Württemberg für das Jahr 2020 in einer Größenordnung von rund 8800 MW projektiert. Im Jahr 2017 betrug die installierte Erzeugungsleistung aus Photovoltaik in Baden-Württemberg 5.544 MW. Legt man das Energieszenario Baden-Württemberg 2050 bei der Frage des Ausbaubedarfs für die Stromerzeugung durch Photovoltaik zugrunde, so ist in den nächsten 2 Jahren insgesamt noch ein Zubau von 3.256 MW erforderlich. Der Großteil soll dabei durch Photovoltaikanlagen an Gebäuden erzeugt werden. Freiflächenanlagen spielen jedoch eine wichtige ergänzende Rolle.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sieht als Standorte für Solarparks u. a. Seitenrandstreifen entlang von Schienenwegen vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Steigerung des Anteils der erneuerbaren Stromerzeugung hat nicht nur Bedeutung für das Energieszenario Baden-Württemberg 2050, sondern ist auch ein vorrangiges Ziel der kommunalen Klimaschutzziele der Stadt Bad Waldsee. Der Gemeinderat hat am 02.06.2014 das Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Bad Waldsee 2020/2050 beschlossen. Darin ist aufgeführt, dass Bad Waldsee seinen CO₂ Ausstoß in allen Sektoren nachhaltig senken, die Energieeffizienz steigern sowie den Anteil der regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung erhöhen wird. Der Anteil des regenerativ erzeugten Stroms soll bis 2030 auf min. 50% und bis 2050 auf min. 80% steigen.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute unterstützt die Klimaschutzziele der Stadt Bad Waldsee. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung bereits vorhanden. Es erfolgt keine Planänderung.

Das Kompetenzzentrum Energie im RP Tübingen wird im Rahmen der Mitteilung des Abwägungsergebnisses über das Ergebnis des Verfahrens informiert.

		Mit einer Leistung von 750 kWp trägt das Vorhaben zum notwendigen Ausbaupfad bei und wird deshalb unter dem Gesichtspunkt der Belange des Klimaschutzes und der erneuerbaren Energien grundsätzlich befürwortet. Es wird gebeten, das Kompetenzzentrum Energie über das Ergebnis des Verfahrens zeitnah zu informieren.	
		III. Belange des Straßenbaus Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Bad Waldsee an der L 275. Die straßenrechtlichen Belange der Landesstraße wurden im Bebauungsplanverfahren "Solarpark Hierbühl" abgestimmt. Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwendungen zur vorgelegten 10. Änderung Flächennutzungsplanes.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		V. Sonstiges Zur Aufnahme der Flächenänderungen in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Kopie des genehmigten Lageplanes in Papierform zugehen zu lassen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Nach Genehmigung der FNP-Änderung wird die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute den Lageplan dem RP Tübingen zusenden. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 17.02.2020:	1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Plan:	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Begriff "Solarpark" wird durch "Photovoltaik-Freiflächenanlage" ersetzt.

		Die Abkürzung im Plan und in der Legende mit "SO PV" sollte entsprechend den verwendeten Buchstaben geändert werden in z.B. "Sondergebiet Photovoltaik". Falls der Begriff "Solarpark" beibehalten werden soll, wäre als Abkürzung eher "SO SP" angezeigt. Bitte ändern.	
		2 Bedenken und Anregungen Begründung Nr. 3.2.2: Wir empfehlen, Aussagen zur Alternativenprüfung aufzunehmen?	Abwägung/Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung ist bereits ausführlich dargelegt, warum der vorliegende Standort für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet ist. Diese Ausführungen werden um Aussagen zu Alternativen ergänzt.
1.3.6	Landratsamt Ravensburg, Naturschutz Stellungnahme vom 17.02.2020:	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Bei der auf S. 19 erwähnten "FCS-Maßnahme" handelt es sich um eine Minimierungsmaßnahme und nicht um eine "FCS-Maßnahme", die auch als solche bezeichnet werden sollte.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die ursprünglich als FCS-Maßnahme" vorgesehene Aufwertung eines in 1,2 km Entfernung zum Plangebiet liegenden Gewässers wird nun, wie auch schon im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als Minimierungsmaßnahme bezeichnet.
1.3.7	Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz Stellungnahme vom 17.02.2020:	Hinweise Unter Punkt 4.2.1.2 werden drei unterschiedliche bodenkundliche Einheiten angeführt. Im ALKIS sind jedoch nur 2 zu erkennen, einmal ein mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten (grüne Fläche) sowie Gley und Kolluvium-Gley aus Abschwemmassen über Schwemmsedimenten (lila Fläche). Parabraunerden kommen in dem Gebiet nicht vor, diese sollten aus dem Text gestrichen werden. Auch auf der geologischen Karte ist der	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ausführungen im Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

The screenshot shows the 'Systemkonfiguration' (System Configuration) window in Windows XP. The 'System' tab is selected, displaying a list of installed hardware components. The 'Sound' (Karte) component is highlighted in blue. The right pane shows details for the 'Realtek High Definition Audio' driver, including the driver version (6.0.1.7551) and the driver date (10/12/2006). The background of the desktop is a colorful abstract pattern.

Beratungs- aktion	Kennung	Gremium	Datum
Beschluss	öffentlich	Gemeinderat	25.05.2020
Städtischer Haushalt 2020 - Priorisierung von Maßnahmen			

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die in Anlage 1 (grün) Nr.1 genannte Maßnahme Erweiterungsbau Hauptstraße 12 weiterzuführen
2. die in Anlage 1 (grün) Nr.2 genannte Maßnahme Altstadt für Alle weiterzuführen
3. für die in Anlage 2 (gelb) genannten Maßnahmen werden die erforderlichen Beschlüsse in 2020 vorbereitet
4. die in Anlage 3 (orange) aufgeführten Maßnahmen werden um ein Jahr verschoben
5. die in Anlage 1 (grün) Nr. 3 – 18 genannten Maßnahmen, die sich bereits in der Umsetzung befinden, werden zur Kenntnis genommen.

II. zu beraten ist

über die Fortsetzung von Baumaßnahmen (grüne und gelbe Liste) und die zeitliche Verschiebung von Maßnahmen (orangefarbene Liste) im städt. Haushalt 2020 sowie die Verschiebung/Einsparung im Ergebnishaushalt.

III. zum Sachverhalt:

In der GR-Sitzung am 27.04.2020 wurde der Gemeinderat über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den städt. Haushalt 2020 informiert. Durch die Schließung von öffentlichen Einrichtungen können die eingeplanten Erträge teilweise nicht realisiert werden. Da noch nicht absehbar ist wann ein normaler Betrieb bei den verschiedenen Einrichtungen wieder aufgenommen werden kann können die Ertragsausfälle bei den Gebühren noch nicht errechnet werden. Die Ausfälle in der Gewerbesteuer können ebenfalls noch nicht eingeschätzt werden.

Die FAG-Zuweisungen sowie Einkommensteuer- und Umsatzsteueranteil liegen nach der 1. Abschlagszahlung 2020 noch im Plan. Die Auswirkungen der Pandemie wirken sich erst zukünftig

richtig aus. Erste Berechnungen können nach Vorliegen der aufgearbeiteten Ergebnisse aus der Steuerschätzung vom Mai 2020 erfolgen.

Es muss auf jeden Fall mit Ausfällen auf der Einnahmeseite im Ergebnisplan gerechnet werden und andererseits fallen nicht einkalkulierte Ausgaben wegen der Pandemie an. Auch die Finanzausgleichsumlage und die Kreisumlage müssen voll entrichtet werden. Die vom Land gezahlte Soforthilfe über 118.100 € für den Monat April und 125.790 € für den Monat Mai 2020 kompensieren die Ertragsausfälle und zusätzlichen Ausgaben nur gering.

Zur Minderung der entstehenden Einnahmelücke wurden die im Haushaltplan 2020 aufgeführten Investitionen und umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen in Dringlichkeitsstufen eingeteilt. Die Maßnahmen mit der Dringlichkeit 1 auf der grünen Liste sind bereits vor der Ausschreibung oder in der Umsetzung und sollten umgehend weitergeführt werden. Jede Verzögerung in der Ausschreibung zieht Mehrkosten durch höhere Preise nach sich. Die Maßnahmen auf der gelben Liste sollten wegen des Bedarfs ebenfalls zügig beschlossen werden. Die Maßnahmen der orangefarbenen Liste können aus Sicht der Verwaltung in das nächste Jahr verschoben werden und erhalten damit die Liquidität im Jahr 2020. Die geplanten Mittel auf der roten Liste werden nicht mehr benötigt und können eingespart werden.

Weitere Einsparungen bzw. Verschiebungen konnten im Ergebnishaushalt über 1,615 Mio. € ausgemacht werden. Zusammen mit den verschiebbaren Unterhaltungsmaßnahmen über 1,188 Mio. € können im Ergebnishaushalt 2,803 Mio. € in das nächste Jahr verschoben bzw. in 2020 eingespart werden.

IV. weitere Überlegungen:

Aufgrund der Coronakrise werden im Haushalt 2020 erhebliche Erträge im Ergebnishaushalt fehlen. Dagegen ist die Finanzierung der Investitionen im Haushalt 2020 aufgrund der hohen Liquidität der Vorjahre gesichert.

Als weitere Vorsichtsmaßnahme kann für den Ergebnishaushalt eine haushaltswirtschaftliche Sperre nach § 29 Gemeindehaushaltsverordnung verfügt werden, zumindest bis feststeht ob aufgrund der jetzt noch nicht ermittelbaren Ertragsausfälle ein Nachtragshaushalt erforderlich wird.

Bad Waldsee, 13.05.2020

gez. Bringmann

Anlage(n):

1. Anlage 1 (grün)
2. Anlage 2 (gelb)
3. Anlage 3 (orange)
4. Anlage 4 rot
5. Anlage 5 (blau) Ergebnisplan
6. Anlage 6 Zusammenfassung

Haushalt 2020											
Maßnahmenübersicht											
2. Maßnahmen, die aus der Sicht der Verwaltung zügig beschlossen werden sollten											
gelb											
Lfd. Nr.	Invest.Nr.	Maßnahme	2020 €	Plan vor 2020 €	Plan 2021 ff. €	Gesamt €	Zuschuss €	Netto €	P F	Beschluss	Stand
1	1125-2002	Fahrzeuge und Geräte Bauhof	170.000			170.000		170.000	F		
2	3650-2006	Neubau Kindergarten Ballenmoos	500.000		3.300.000	3.800.000		3.800.000	P		
3	4241-2001	Kunstrasenplatz	100.000		1.000.000	1.100.000		1.100.000	F		noch keine Planungen
4	5410-1813	Straßen Gewerbegebiet Nord	50.000	50.000	100.000	200.000		200.000	F		Konzeption für Bebauungsplan Holzstraße
5	5410-1904	Erschließung Gewerbegebiet Taläcker Gaisbeuren	0	2.000.000		2.000.000		2.000.000	P		Entwicklung großes Gewerbegebiet
6	5410-1905	Erschließung Gewerbegebiet Wasserstall III	120.000			120.000		120.000	P		Entwicklung großer Gewerbebestandort
Summe			940.000	2.050.000	4.400.000	7.390.000	0	7.390.000			
P=Pflichtaufgabe F=freiwillige Aufgabe											
Bad Waldsee, 15.5.2020											

Stadt Bad Waldsee											
FB Finanzen											
Haushalt 2020											
Maßnahmenübersicht											
3. Maßnahmen, die aus Sicht der Verwaltung in das Folgejahr verschoben werden können											
orange											
Lfd	Invest.Nr.	Maßnahme	HH 2020	Plan vor 2020	Plan 2021 ff.	Gesamt	Zuschuss	Netto		Beschluss	Stand
Nr.			€	€	€	€	€	€			
1	2110-2007	PV-Anlage Flachdach Gymnasium	60.000			60.000		60.000	F		
3	11250000	Bauhof Halle Planungskosten	50.000			50.000		50.000	P/F		evt. 10.000 € grün für Planung 2020
2	21100600	Sanierung Heizungsregelung Gymnasium	63.000			63.000		63.000	P		
4	3140-2001	Abbruch + Neubau Mohnweg 9 für soziale Zwecke	925.000		925.000	1.850.000		1.850.000	P		Änderung Bebauungsplan läuft
5	5410-1811	Ausbau Schillerstraße	275.000	766.000		1.041.000		1.041.000	F		
6	5470-2001	Wartehäuschen L285 Gaisbeuren Südseite	50.000			50.000		50.000	F		mit Radabsteller
7	5750-2003	Einrichtung eines Gradierwerks	500.000		250.000	750.000	356.373	393.627	F		45.000 € werden evt. 2020 für Planung benötigt
8	1120-2004	Rechenzentrum Stadt	100.000		50.000	150.000		150.000	P/F		
9	5110-1805	Außenanlagen Hauptstr. 10 - 12	170.000		340.000	510.000	375.000	135.000	P	GR 23.07.2018	Ingenieurverträge teilweise abgeschlossen
10	5610-1901	Aushubzwischenlagerplatz	135.000	15.000		150.000		150.000	P/F		Konzeption und planerische Vorstufe
Summe			2.328.000	781.000	1.565.000	4.674.000	731.373	3.942.627			
davon Ergebnisplan			113.000	0	0	113.000	0	113.000	P=Pflichtaufgabe		
									F=freiwillige Aufgabe		
Bad Waldsee, 15.05.2020											

Stadt Bad Waldsee
FB Finanzen

Haushalt 2020
Maßnahmenübersicht

4. Maßnahmen, die eingespart werden können

rot

Lfd. Nr.	Invest.Nr.	Maßnahme	HH 2020 €	Plan vor 2020 €	Plan 2021 ff. €	Gesamt €	Zuschuss €	Netto €		Beschluss	Stand
1	4240-1801	Erneuerung Restaurant Freibad	75.000							03.07.2018	Maßnahme fertig Planansatz aus 2020 wird nicht mehr benötigt
Summe			75.000								

Bad Waldsee, 15.05.2020

Stadt Bad Waldsee
FB Finanzen

Haushalt 2020
Maßnahmenübersicht

5. geplante Einsparungen bzw. zeitliche Verschiebungen im Ergebnisplan

Ergebnisplan

Lfd Nr.	Produkt	Maßnahme	HH 2020 €	Plan vor 2020 €	Plan 2021 ff. €	Gesamt €	Zuschuss €	Netto €	Stand
1	5710	Markenprozess	85.000						Verschiebung wegen Corona Veranstaltung abgesagt
2	5610	Klimaschutztag	20.000						
3	1124 u.a.	Unterhaltung Gebäude	618.000						
4	diverse	Unterhaltung Tiefbau	252.000						
5	5540	Ökopunkte und Ökokonto	290.000						
6		globale Minderausgabe Personalkosten	150.000						
7		globale Minderausgabe Betriebsaufwand	200.000						
Summe			1.615.000						

Bad Waldsee, 15.05.2020

Haushalt 2020
Maßnahmenübersicht inklusive Ergebnishaushalt
Priorisierung der Maßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	HH 2020 €	Plan vor 2020 €	Plan 2021 ff. €	Gesamt €	Zuschuss €	Netto €
1	Sofortige Umsetzung	6.083.900	6.881.652	12.452.200	25.417.752	6.725.147	18.692.605
2	Zügiger Beschluß	940.000	2.050.000	4.400.000	7.390.000	0	7.390.000
3	Verschieben Folgejahr	2.328.000	781.000	1.565.000	4.674.000	731.373	3.942.627
4	Einsparung/Wegfall	75.000					
Summe		9.426.900	9.712.652	18.417.200	37.481.752	7.456.520	30.025.232
	davon Ergebnisplan	-1.188.900	0	0	-1.188.900	-287.247	-901.653
Summe Investitionen		8.238.000	9.712.652	18.417.200	36.292.852	7.169.273	29.123.579
5	Liste Ergebnisplan	1.615.000					
	Maßnahmen Ergebnisplan	1.188.900	0	0	1.188.900	287.247	901.653
Summe Ergebnisplan		2.803.900	0	0	1.188.900	287.247	901.653
Summe gesamt		11.041.900	9.712.652	18.417.200	37.481.752	7.456.520	30.025.232

Die Listen enthalten nur (Bau)Maßnahmen über 50.000 € im Haushaltsplan 2020. Bewegliche Sachen, Grundstücksangelegenheiten und reine Investitionszuschüsse an Dritte sowie Maßnahmen, die bereits in der Ausführung sind, sind nicht enthalten.