

## Große Kreisstadt Bad Waldsee

1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107)

## Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	8
4	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
5	Zusätzliche Hinweise und Zeichenerklärung	13
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	38
10	Begründung – Sonstiges	39
11	Begründung – Bilddokumentation	41
12	Verfahrensvermerke	42

# 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**1.8 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

- 2.1 Werbeanlagen**  
(ersetzt Ziffer 2.2)
- 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 (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB; § 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 2.2 Gebäudehöhen**  
(ersetzt Ziffer 1.3.1)
- Die Höhe der baulichen Anlagen sowie von Kränen und Krananlagen ist begrenzt durch die max. zulässige Gebäudehöhe (s. Eintrag im zeichn. Teil).
- Die Gebäudehöhen werden gemessen von der festzulegenden Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (s. Fests. 1.3. der Fassung vom 29.11.2004) bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachfläche, bei Flachdach OK Attika.
- Die max. zulässigen Gebäudehöhen können im Einzelfall, für untergeordnete Bauteile (Kamin, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten usw.) bis max. 2,50 m und max. 5 % der Gebäudefläche überschritten werden, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- Die max. zulässigen Gebäudehöhen können durch Photovoltaik- und thermische Solaranlagen überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 Dachdeckung/-begrünung, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**  
(ersetzt Ziffer 1.7.1)
- Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Flächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Die o.g. Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

#### **2.4 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Gehölzreihe darf nicht beleuchtet werden.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **2.5 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

Produktionsablaufes oder

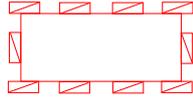
regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder

Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (BW 107) der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 30.04.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

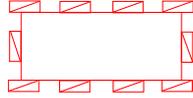
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

#### 3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Teichäcker III" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 30.04.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diese örtlichen Bauvorschriften beziehen, werden durch diese 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Teichäcker III" geändert und/oder 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 **Materialien für die Dachdeckung**

Bei Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 20° sind vollständig zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Flächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung über 20° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.3 Allgemeine Gestaltung**  
(ersetzt Ziffer 2.1)
- Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.4 Werbeanlagen**  
(ersetzt Ziffer 2.2)
- Freistehende Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika zulässig und dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche einnehmen. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

## 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)

---

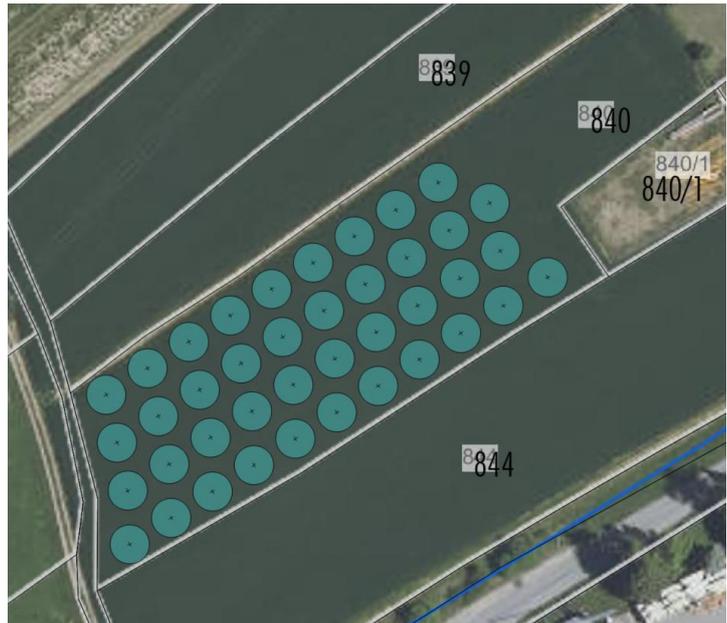
### 4.1 Ausgleich von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG BW

Die bestehende Ausgleichsfläche im Nordwesten der Firma Hymer wurde im Zuge des Bebauungsplans "Teichäcker III" im Jahre 2005 angelegt. Sie umfasst eine Gesamtfläche von 6.500 m<sup>2</sup> und ist mit Obstbäumen bepflanzt. Innerhalb des geplanten Vorhabens geht eine Gesamtfläche von 2.726 m<sup>2</sup> und ein Bestand von 33 Obstbäumen mit einem Bestandalter von 18 bis 13 Jahren verloren.

Durch die Rodung von 33 Obstbäumen, ist mit keinen wesentlichen Funktionseinbußen des bestehenden Streuobstbestandes zu rechnen. Die verbleibende Fläche der Ausgleichsmaßnahme weist, nach Umsetzung der Maßnahme, immer noch eine Größe von ca. 3.774 m<sup>2</sup> auf. Damit stehen genug Einzelbäume zur Verfügung, welche sich im Laufe der Zeit zu einem vielfältigen Lebensraumangebot entwickeln können. Als Ausgleichsmaßnahme nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW soll auf der bisher intensiv genutzten Ackerfläche des Fl.-Nr. 840 eine locker bepflanzte, hochstämmige Streuobstwiese entstehen. Die ungefähren Standorte der Obstbäume können den Symbolen der Bilddokumentation entnommen werden. Insgesamt wird auf Fl.-Nr. 840 eine Fläche von 4.298 m<sup>2</sup> herangezogen, auf welcher 40 Obstbäume zu pflanzen sind. Dabei handelt es sich um die 33 Bäume, die durch die 1. Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplanes "Teichäcker III" entfallen sollen und um sieben zusätzliche Bäume, welche aufgrund des Time-Lags zu pflanzen sind.

Die Überplanung und der Ausgleich von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG BW wurde in einem separaten Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg eingereicht. Die Genehmigung (Aktenzeichen BLP/2832/22-1. Änderung "Teichäcker III") hierzu liegt seit dem 22.02.2023 vor.

## 4.2 Verortung des Ausgleichs auf Teilflächen der Fl.-Nr. 840 (Gem. Waldsee)



Neu zu pflanzender Baum

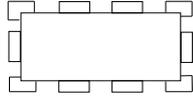
### Maßnahmen:

- Zu pflanzen sind Obstbäume mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 10-12 cm (2xv, H200-250, AstH 160 – 180); im Abstand von etwa 10x10 m (8 – 12 m) zueinander; 4 m Abstand zu den angrenzenden Ackerlandflächen). Die Pflanzung hat in den frühen Herbstmonaten 2023 bis späten Frühlingsmonaten 2024 zu erfolgen.
- Die Gehölze sind zu pflegen und zu schützen. Ausgefallene Exemplare sind in der folgenden Pflanzzeit zu ersetzen.
- Die Grünlandfläche muss zudem extensiv bewirtschaftet werden. Die Pflege erfolgt über eine zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abräumung des Schnittgutes.
- Zur Umwandlung des Ackerlandes in extensives Grünland und einer Erhöhung der Artenvielfalt, ist ab September 2023 bis März 2024 eine Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen vorgesehen. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen.
- Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige,

Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland.

- Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind, nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung, auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche.
- Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Abstand mehrerer Jahre bei Bedarf eine Festmistdüngung zulässig.
- Die Pflegemaßnahmen der zu pflanzenden Streuobsthochstämme sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.

5.1



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 30.04.2005) der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)

5.2

### Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.3

### Natur- und Artenschutz

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Infolge des Eschentriebsterbens wird empfohlen auf die, gem. des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (Fassung vom 30.04.2005) zulässige Pflanzung von Eschen (*Fraxinus excelsia*) zu verzichten.

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.

5.4

### Artenschutz

Die nach Westen gerichtete Beleuchtung ist zum Schutz der Insekten- und Fledermausfauna so weit wie möglich zu reduzieren bzw.

bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindern.

Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse (Mitte April – Mitte Oktober) stattfinden, sind weitere Maßnahmen notwendig, um das verbleibende Restrisiko zu minimieren, dass potenziell vorkommende Zauneidechsen, die den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen könnten, verletzt oder getötet werden. Hierfür ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen, bei der das Gebiet vor bzw. zu Beginn der Baumaßnahmen auf ein Vorkommen der Zauneidechse abzusuchen ist. Die Begehung kann ab Mitte April stattfinden. Sollten Zauneidechsen gefunden werden, sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten (vorübergehender Baustopp, Absammeln von Tieren und Umzäunung des Eingriffsbereiches mit einem Reptilienschutzzaun) und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden. Sind Baumaßnahmen lediglich außerhalb der Aktivitätszeit geplant, entfällt eine notwendige Ökologische Baubegleitung, da keine Tiere innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Bei einem Negativ-Nachweis der Untersuchungen bzw. bei Baubeginn ab Mitte Oktober sind artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich der Zauneidechse sicher auszuschließen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 15.02.2023.

## 5.5 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.

## 5.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illensee-Schottern, Holozänen Abschwemmassen und Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen-Abschwemmassen und der Kißlegg-Subformation ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5.7 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 Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Bei der Freiflächenanlage ist darauf zu achten,

dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 5.8 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (rv.de).

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der

Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. 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. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). 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.

## 5.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.

Die Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist gut möglich und wird aufgrund der entstehenden Synergieeffekte (z.B. Kühlwirkung) stark empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

## 5.10 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Große Kreisstadt Bad Waldsee ausdrücklich empfohlen.

- 5.11 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Gem. §§ 8a und 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) besteht ab dem 01.01.2022 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und offenen Parkplätzen ab einer Größe von 35 Stellplätzen.
- 5.12 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.13 Grundwasser** 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. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gemäß § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anord-

nungen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 zu beachten.

#### 5.14 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 Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) in öffentlicher Sitzung am 17.07.2023 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften (BW 107) hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.06.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.06.2023 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 30.04.2005).

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) wird die jeweilige Begründung vom 07.06.2023 beigelegt, 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 zu

- Allgemeine Gestaltung
- Werbeanlagen

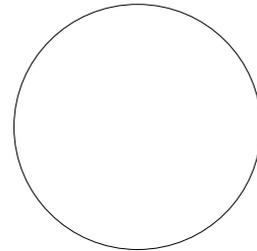
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den 18.07.2023

.....  
(Oberbürgermeister Henne)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (BW 107) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu umfasst einen nordwestlichen und einen nordöstlichen Bereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Teichäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 30.04.2005).
- 7.1.1.2 Die Änderung ist erforderlich, da die derzeit bestehenden Festsetzungen im nordwestlichen Änderungsbereich der Umsetzung eines neuen Produktionsgebäudes für die Fertigung von Sandwichteilen der ansässigen Firma widersprechen, u.a. ist die festgesetzte Baugrenze sowie die mögliche Höhenentwicklung nicht mit dem geplanten Vorhaben vereinbar. Zudem sind im nordöstlichen Änderungsbereich weitere Stellplatzflächen für Mitarbeiter vorgesehen. Diese sollen mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z.B. als Kiesrasen ausgeführt werden.
- 7.1.1.3 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Änderungsbereiche sind durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen bereits baulich vorgeprägt.
- 7.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" 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). Durch die vorliegende Planung werden jedoch festgesetzte Ausgleichsflächen/-maßnahmen in kleinen Teilen überplant, so dass für diesen Teilbereich eine Abarbeitung vorgenommen wird.

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 7.1.2.1 Die zu überplanenden Bereiche befinden sich im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes der Firma Hymer im Norden der Großen Kreisstadt Bad Waldsee. Im Gebiet sind bereits bestehende bauliche Anlagen, insbesondere die überdachten Stellplätze für Wohnmobile, Umfahungsflächen sowie Zaunanlagen der ansässigen Firma vorhanden, so dass der Bereich baulich vorgeprägt ist. Westlich grenzen Gehölzpflanzungen, Grünflächen zur Eingrünung und generell landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 723 (Teilfläche) sowie 779/1 (Teilfläche), Gemarkung Waldsee.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb der überplanten Bereiche befinden sich bereits Bestandsgebäude und Lagerflächen der Firma Hymer sowie einzelne junge Pflanzungen.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb der überplanten Bereiche ist bereits durch die bestehende Bebauung vorgeprägt. Daher ist das zu überplanende Gelände relativ eben bzw. außerhalb der überbaubaren Flächen nur gering geneigt.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker III" soll Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes schaffen, um den Standort zukunftsfähig zu halten und somit Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

7.2.2.2 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung ist, einerseits einen konkret geplanten Erweiterungsbau für die hier ansässige Firma planungsrechtlich und andererseits weitere Stellplatzflächen zu ermöglichen. Die Firma Hymer plant die Errichtung eines neuen Produktionsgebäudes für die Fertigung von Sandwichteilen. Es ist geplant, das Gewerbegebiet geringfügig in Richtung Westen in die Grün-/Ausgleichsfläche auszudehnen und in diesem Zuge die Baugrenze an das geplante Vorhaben und die notwendigen Umfahrungsflächen anzupassen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die zulässige Gebäudehöhe im gesamten westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhöhen. Für den nordöstlichen Änderungsbereich werden die Gewerbegebietsflächen (GE) ebenfalls geringfügig nach Norden erweitert, um hier bekieste Stellplatzflächen zu ermöglichen. Alle Änderungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Teichacker III".

7.2.2.3 Um den Belangen der Wirtschaft gerecht zu werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), erwächst der Großen Kreisstadt Bad Waldsee das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

### **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

7.2.3.1 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.

- 3.1.9 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.1 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. [Die Stadt geht von der gehobenen Zentralitätsbedeutung eines Mittelzentrums aus, wie es ihr der aktuellere Landesentwicklungsplan zuweist.]
- 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee -  
2.2.3 (2) Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen  
/Strukturkarte 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.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, (...) ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).
- 2.2.2 (Z) 2 Mittelzentren sind als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie den gehobenen,

spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs (Verflechtungsbereichs) decken können.

- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.

7.2.3.3 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.

7.2.3.4 Die Große Kreisstadt Bad Waldsee ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin bereits als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der Bebauungsplan behält weiterhin die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE). Die geringfügige Erweiterung der Bauflächen nach Westen und Norden unterliegt der Parzellenunschärfe. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes weiterhin übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, der Firma Hymer Nachverdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu geben und dabei gleichzeitig aktuelle Anforderungen, u.a. zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

7.2.4.2 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" (BW 107) 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 Flächen sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beinhaltet, baulich vorgeprägt und werden nur geringfügig nach Westen und Norden erweitert.
- es wird keine zusätzliche Grundfläche ermöglicht. Die bestehenden Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche bleiben von der Änderung unberührt.
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- 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.

- 7.2.4.1 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird im Änderungsbereich verändert und ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **7.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)**

### **7.3.1 Stand vor der Änderung**

- 7.3.1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker III" (BW 107) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu umfasst einen nordwestlichen und einen nordöstlichen Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im nordwestlichen Bereich ist größtenteils ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,00 m. Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzte Baugrenze verbindlich geregelt. Ein geringer Teil der Änderung ist hier bislang als private Grünfläche mit Retentionsbereich und zu pflanzenden Bäumen beinhaltet.

Im nordöstlichen Bereich der Änderung sind derzeit private Grünflächen mit Retentionsbereich und zu pflanzenden Bäumen festgesetzt.

- 7.3.1.2 Über die in der Planzeichnung beinhalteten Festsetzungen sind schriftliche Regelungen, u.a. zur Bemessung der maximal zulässige Gebäudehöhe, zur Dachdeckung, zur allgemeine Gestaltung sowie zu Werbeanlagen getroffen.

## 7.3.2 Inhalt der Änderung (Planungsrechtliche Vorschriften)

7.3.2.1 Für den Bereich der Änderung bleibt weiterhin bzw. wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß der getroffenen Zulässigkeiten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt. Die Gewerbegebietsfläche wird jedoch nach Westen bzw. Norden erweitert. In diesem Zuge verringert sich der Umfang der bislang festgesetzten privaten Grünfläche samt umzusetzender Baumpflanzungen in diesem Bereich.

Es wird im Zuge der Änderung die schriftliche Festsetzung zu "Werbeanlagen" (bisher Ziffer 2.2) auf die bestehenden Rechtsgrundlagen hin angepasst als planungsrechtliche Festsetzung aufgenommen. Bislang wurde diese unter den örtlichen Bauvorschriften geführt. Somit wird auch fortführend sichergestellt, dass im Gewerbegebiet Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ausgeschlossen sind. Gleiches gilt, sofern diese 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.

7.3.2.2 Unverändert übernommen werden die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die abweichende Bauweise. Diese sind weiterhin in dieser Form zur Umsetzung der gewerblichen Bauformen der ansässigen Firma erforderlich.

7.3.2.3 Die bislang festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 6,00 m wird auf 13,00 m erhöht, um die Errichtung des geplanten Produktionsgebäudes für die Fertigung von Sandwichteilen zu ermöglichen. Diese Höhe findet sich auch bereits im östlich an die Änderung angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Auf Grund der Lage des nunmehr vorgesehenen Erweiterungsbaus im hinteren Bereich des Betriebsgeländes, des nach Westen hin ansteigenden Geländes sowie der bestehenden und geplanten Eingrünungen wird die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe als städtebaulich vertretbar und angemessen angesehen.

Die schriftlichen Inhalte zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden im Zuge der vorliegenden Änderung angepasst und ersetzen die bisherigen Inhalte. Hierdurch wird nunmehr ergänzt, dass im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien, Photovoltaik- und thermische Solaranlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen.

7.3.2.4 Die Festsetzung zur Dachdeckung (bislang Ziffer 1.7.1) wird durch eine planungsrechtliche Festsetzung zur "Dachdeckung/-begrünung, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" ersetzt. Hierdurch wird für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° nunmehr eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

### **7.3.3 Verkehrsanbindung**

7.3.3.1 Der Änderungsbereich wird über die bestehenden Betriebsflächen der ansässigen Firma erschlossen. Diese sind über die Straße B30 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

### **7.3.4 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

7.3.4.1 Hinzutretende Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar. Das Plangebiet ist bereits baulich durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen vorgeprägt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ggf. im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Einwirkorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

7.3.4.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind frei von Altlasten.

7.3.4.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

### **7.3.5 Wasserwirtschaft**

7.3.5.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Vorgaben im Bestandsgebiet gemäß der Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes behandelt.

7.3.5.2 Das anfallende Schmutzwasser wird bereits der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.3.5.3 Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.3.5.4 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.

### **7.3.6 Geologie**

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

- 8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**
- 8.1.1 Umweltprüfung**
- 8.1.1.1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**
- 8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Jedoch werden bestehende Ausgleichsflächen überplant, diese werden im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen.
- 8.1.3 Abarbeitung des Themas Streuobst**
- 8.1.3.1 Durch die vorliegende Planung wird eine nach § 33a NatSchG BW geschützte Streuobstwiese teilweise überplant, so dass für diesen Teilbereich ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorgenommen wird.
- 8.1.3.2 Die Streuobstwiese ist Teil der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan "Teichäcker III" und hat eine Fläche von rund 6.500 m<sup>2</sup>, wobei durch die Planänderung eine Fläche von 2.726 m<sup>2</sup> direkt betroffen ist. Die Ausgleichsfläche liegt westlich direkt an das Plangebiet angrenzend (Fl.-Nr. 779/1). Durch die geplante Erweiterung müssen 33 Obstbäume gerodet werden. Die Bäume weisen ein Alter von etwa 18 bis 13 Jahre auf, das Grünland wird extensiv mit 2-3 schüriger Mahd gepflegt. Die restliche Streuobstwiese bleibt bestehen.

### 8.1.3.3 Entfallende Streuobstbäume (Luftbild):

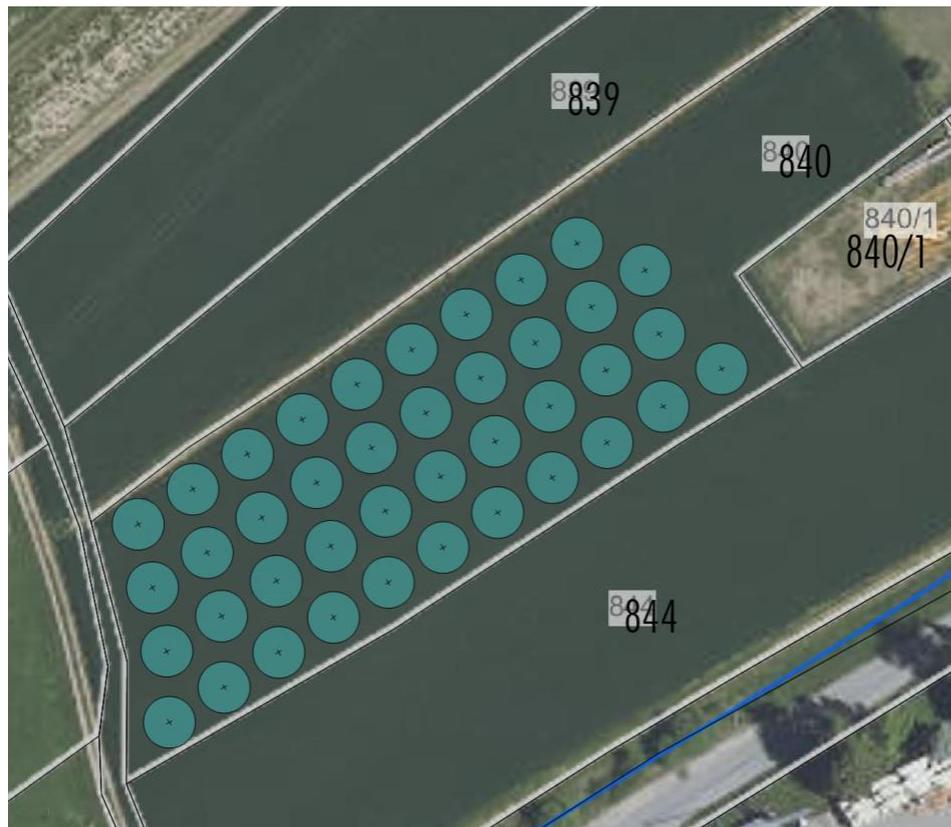


8.1.3.4 Als Ausgleichsmaßnahme nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW ist die Anlage einer neuen Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Hierzu wurde ein Antrag auf Umwandlungsgenehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG zur Entfernung eines Teils des Streuobstbestandes auf Flst.-Nr. 779/1, Gemarkung Waldsee gestellt, welcher mit dem Bescheid (Aktenzeichen: BLP/2832/22-1. Änderung "Teichäcker III") vom 22.02.2023 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg genehmigt wurde. Die Fläche (Fl.-Nr. 840) schließt im Südwesten an das bestehende Firmengelände bzw. an eine weitere Grünfläche (Ausgleich und Retention) an und hat eine Größe von ca. 4.298 m<sup>2</sup>. Hier sind zum Ausgleich 40 Obsthochstämme zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen, die Fläche selbst ist dabei als extensives Grünland zu entwickeln. Konkret werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zu pflanzen sind Obstbäume mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 10-12 cm (2xv, H200-250, AstH 160 – 180); im Abstand von etwa 10x10 m (8 – 12 m) zueinander; 4 m Abstand zu den angrenzenden Ackerlandflächen). Die Pflanzung hat in den frühen Herbstmonaten 2023 bis frühen Frühlingsmonaten 2024 zu erfolgen.
- Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten sowie durch regelmäßige fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte inklusive Entfernung von Mistelbefall dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Abgehende oder kümmernde Exemplare sind in der folgenden Pflanzzeit zu ersetzen.
- Die Grünlandfläche muss zudem extensiv bewirtschaftet werden. Die Pflege erfolgt über eine zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abräumung des Schnittgutes.

- Zur Umwandlung des Ackerlandes in extensives Grünland und einer Erhöhung der Artenvielfalt, ist ab September 2023 bis März 2024 eine Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen vorgesehen. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftserhaltungsverband durchzuführen.
- Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
- Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 südliches Alpenvorland.
- Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind, nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung, auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Die Fläche der räumlich getrennten Ansaat-Streifen beträgt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche.
- Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Abstand mehrerer Jahre bei Bedarf eine Festmistdüngung zulässig.
- Die Pflegemaßnahmen der zu pflanzenden Streuobsthochstämme sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Zusätzlich sind die zu erhaltenden Bäume im Geltungsbereich und der verbleibende Streuobstbestand außerhalb des Plangebietes während der Bauphase durch einen unverrückbaren Bauzaun zu sichern. Die Anlage von Materiallagern oder Fahrzeugplätzen ist in diesen Bereichen zu unterlassen.

### 8.1.3.5 Maßnahme auf der Flst.-Nr. 840



8.1.3.6 Durch die oben aufgeführten Maßnahmen wird der Verlust eines Teils des Streuobstbestandes (33 Bäume) im Bereich "Teichäcker III" ausgeglichen. Die neue Streuobstwiese liegt in räumlichem Zusammenhang mit dem durch die Planung beeinträchtigten Bestand. Insgesamt kann die Beeinträchtigung des Biotopverbundes mit den beschriebenen Maßnahmen daher auf ein Minimum reduziert werden.

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

### 8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Teichäcker III", welches im Norden Bad Waldsees liegt. Die Änderung erfolgt im nordwestlichen Teilbereich (Fläche 1) und umfasst sowohl bestehende Gewerbeflächen als auch einen Teil der festgesetzte Ausgleichsfläche (Streuobstwiese). Zudem wird nördlich des Parkplatzes eine als Retentions- sowie Ausgleichsfläche festgelegte Grünfläche überplant (Fläche 2).

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei Fläche 1 handelt es sich derzeit teilweise um bestehende Gewerbeflächen (überdachter Parkplatz) sowie um einen als Ausgleichsfläche festgelegten Streuobstbestand. Fläche 2 wird nicht wie festgesetzt zur Retention genutzt, stattdessen findet sich hier ein aufgeschütteter Hügel, stellenweise Kies sowie rasenartige Bereiche. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind auf beiden Eingriffsflächen nicht nachgewiesen und aufgrund fehlender Strukturen auch nicht zu erwarten. Südlich an Fläche 1 angrenzend bestehen ältere Streuobstbäume, z.T. mit geeigneten Strukturen. Diese sind von dem Eingriff jedoch nicht direkt betroffen. In Bezug auf die Flora sind beide Flächen eher artenarm.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im September 2021 und Februar 2023 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 13.12.2021, ergänzt am 15.02.2023).

Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds.

#### 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 650 m weiter südwestlich ("Hägeles Moos", Nr. 1-8024-436-1067). Im Nordosten liegt mit einer Entfernung von etwa 300 m das FFH-Gebiet "Feuchtgebiet um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Zum Teil überlappend mit dem FFH-Gebiet befindet sich das Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 8436-009-1411) in einer Entfernung von etwa 550 m.

#### 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente. Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Illensee-Schottern, Holozänen Abschwemmungen und Sedimenten der Kiblegg-Subformation. Der Bodentyp ist überwiegend Parabraunerde. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen.

Ein Teil der Fläche ist bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt. Die Grünlandflächen sind als Ausgleichsflächen festgesetzt und werden extensiv gepflegt. Fläche 2 ist zwar als Retentionsfläche festgesetzt, wird jedoch nicht als solche genutzt. Dort findet sich stattdessen ein aufgeschütteter Hügel. Aufgrund der derzeitigen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur teilweise erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

In einem Teilbereich wird ein bestehender Feldweg überplant, dieser ist teilweise versiegelt (gekiest).

#### 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Der Riedbach verläuft durch das Werksgelände. Der bestehende Bebauungsplan erläutert, dass bei Baugrunderkundungen keine Anhaltspunkte hinsichtlich hoch anstehendem Grundwasser gefunden wurden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser kann derzeit über die belebte Bodenzone der noch nicht überbauten Teilbereiche versickern. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, der bestehende Bebauungsplan sieht bereits Retentionsflächen vor.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Teilbereiche des Plangebietes sind bereits versiegelt (insb. überdachter Parkplatz). Eine Kalt- und Frischluft bildende Wirkung haben in geringem Umfang daher nur die Grünflächen mit den Gehölzbestand. Derzeit liegen keine Informationen zu Luftschadstoffen vor.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Planänderungsgebiet ist teilweise bereits überbaut und bildet damit den nördlichen Ortsrand von Bad Waldsee. Direkt angrenzend an die Bebauung befindet sich die zum Ausgleich angelegte Streuobstwiese, die das Gebiet teilweise eingrünt. Angrenzend an die Ausgleichsfläche befindet sich Grünland und Acker. In etwa 100 bis 200 m Entfernung befindet sich der Weiler "Steinberg". Das Plangebiet ist tendenziell tiefer gelegen als das Umland. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt, der Feldweg dient lediglich dem Landwirt, um auf seine Fläche zu gelangen.

### 8.2.2 Auswirkungen der Planung

#### 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Streuobstwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Tiere sind nicht betroffen, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Das Grünland innerhalb des westlichen Teilbereiches könnte lediglich gelegentlich als Nahrungshabitat der im Gebiet potenziell vorkommenden streng geschützten Zauneidechse fungieren. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ergibt sich durch das Vorhaben nicht, gegenteilig werden auf der neu angelegten Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang neue Leitstrukturen und Jagdhabitats für Fledermäuse entstehen.

#### 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet "Feuchtgebiet um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341) durchgeführt. Gemäß der Ergebnisse FFH-Vorprüfung vom 17.02.2023 ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen. Im Gegensatz kann das Biotop durch die Neuanlage der Streuobstwiese im direkten räumlichen Umfeld profitieren.

#### 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Erweiterung 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 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da ein Großteil der Fläche bereits überbaut ist.

#### 8.2.2.4 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 geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird den bestehenden Retentionsbecken zugeleitet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Anfallendes Schmutzwasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung der im südlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Zudem werden die Gehölze im räumlichen Zusammenhang ersetzt.

#### 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Mit der Erweiterung wird der Bestand im Vergleich zur Bestandsbebauung geringfügig erweitert. Die Eingrünung durch die Obstbäume bleibt bestehen. Das Landschaftsbild ändert sich dadurch kaum.

### 8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.3 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

8.2.3.4 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.5 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.

8.2.3.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

## 9.1 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung (Örtliche Bauvorschriften)

### 9.1.1 Stand vor der Änderung

9.1.1.1 Im Textteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften Regelungen, u.a. zur allgemeinen Gestaltung, zu Werbeanlagen sowie zu Einfriedungen beinhaltet.

### 9.1.2 Inhalt der Änderung (Örtliche Bauvorschriften)

- 9.1.2.1 Da die bislang unter Ziffer 1.71. bestehende Festsetzung zur Dachdeckung nunmehr durch die getroffenen Vorschriften zur "Dachdeckung/-begrünung, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" gemäß §9 Abs.1 Nrn. 20 und 25a BauGB ersetzt wurde, wird fortführend eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, welche klarstellend fortführend den bisherigen Inhalt zur Dachdeckung fortführt. Die verbindliche Dachbegrünung für eine Dachneigung von bis zu 20° wird hier ebenfalls noch einmal verbindlich festsetzt. Hiermit wird dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz Rechnung getragen. Gleichzeitig wird durch die Aufnahme der Bauvorschrift zu "Materialien für die Dachdeckung" weiterhin sichergestellt, dass blanke Metalloberflächen und glänzende bzw. spiegelnde Oberflächen, wie auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen, nicht zulässig sind.
- 9.1.2.2 Die Regelung zur allgemeinen Gestaltung für die Fassaden bzw. Fassadenteile lassen der Bauherrschaft weiterhin umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus und sollen zu einem harmonischen Gesamtbild und Einfügen in die landschaftsoptische Situation führen. Die bislang bestehende Vorschrift wurde weitgehend übernommen, jedoch um eindeutige Ausführungen zu Photovoltaikmodule an der Fassade klarstellend ergänzt und ersetzt in ihrer Formulierung daher die bisherigen Inhalte zu diesem Punkt.
- 9.1.2.3 Die Inhalte zur Lage und Zulässigkeit von Werbeanlagen, welche bislang unter den örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geführt wurden, sind nunmehr über die planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Es wird jedoch fortführend eine örtliche Bauvorschrift zu "Werbeanlagen" ergänzt, welche die Gestaltung dieser Anlagen verbindlich regelt. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation sowie der angrenzenden Nutzungen entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem an die freie Landschaft angrenzenden Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der planenden Firma.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des begrenzten Umfangs der hinzutretenden bebaubaren Flächen nicht zu erwarten.

10.1.2.2 Als Folge der Anpassung der Festsetzungen (Anpassung der Gebäudehöhen) 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 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.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 2,10 ha

### 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitung) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 07.06.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 03.07.2023 wie folgt Berücksichtigung.

- Aufnahme der "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)"
- Ergänzung eines Hinweises zum Umgang mit Grundwasser
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Blick von Nordwesten; im Hintergrund die bestehenden Lagerflächen der ansässigen Firma; im Bildvordergrund erkennbar die bestehenden jungen Gehölzpflanzungen



Blick von Süden nach Norden entlang der bestehenden Lagerflächen im nordwestlichen Änderungsbereich; links erkennbar die bestehenden jungen Gehölzpflanzungen



Blick von Süden nach Nordwesten über den nordwestlichen Änderungsbereich



**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 12.07.2021. Der Beschluss wurde am 15.07.2021 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 gem. § 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 29.07.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 15.07.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.04.2023 bis 11.05.2023 (Billigungsbeschluss vom 27.03.2023; Entwurfsfassung vom 17.02.2023; Bekanntmachung am 30.03.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.11.2022 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 30.03.2023 (Entwurfsfassung vom 17.02.2023; Billigungsbeschluss vom 27.03.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.07.2023 über die Entwurfsfassung vom 07.06.2023.

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) jeweils in der Fassung vom 07.06.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.07.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den 18.07.2023

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

## 12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (BW 107) 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 20.07.2023

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 17.02.2023

Plan geändert am: 07.06.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung

Ulrike Dintzer

Projektleitung und Immissionsschutz

Jonathan Beer

Landschaftsplanung

Kim Salinas

Artenschutz

Jasmin Hirling

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Beer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers