

Große Kreisstadt Bad Waldsee

Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie

2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall"

Entwurf

Fassung **16.10.2023**
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
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) 27
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 28
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 30
6	Hinweise und Zeichenerklärung 31
7	Satzung 51
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 53
9	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 75
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 117
11	Begründung – Sonstiges 119
12	Begründung – Bilddokumentation 122
13	Verfahrensvermerke 123

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 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)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

GE₁₋₇

Gewerbegebiet 1 bis 7 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 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).

Darüber hinaus kann Einzelhandel von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, oder im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 9 BauNVO).

Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausschließlich folgende Arten von Anlagen zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen

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 sind zwei Sammelwerbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Gewerbegebiete 1-7 (GE₁₋₇) unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach

DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE1 (Fl.-Nr. 605/2 (Teilfläche))	7.300	62	51
GE2 (Fl.-Nr. 605/2 (Teilfläche), 610/7 (Teilfläche), 618 (Teilfläche), 618/3 (Teilfläche), 619 (Teilfläche))	40.300	60	50
GE3 (Fl.-Nr. 605/2 (Teilfläche))	21.800	63	50
GE4 (Fl.-Nr. 604 (Teilfläche), 605/2 (Teilfläche), 618 (Teilfläche))	32.800	64	49
GE5 (Fl.-Nr. 604 (Teilfläche))	9.300	64	49
GE6 (Fl.-Nr. 604 (Teilfläche), 619 (Teilfläche))	5.100	66	50
GE7 (Fl.-Nr. 610/8 (Teilfläche), 624/2 (Teilfläche), 624/3 (Teilfläche), 624/4 (Teilfläche))	17.600	64	51

1050/15 (Teil-
fläche),
1050/16 (Teil-
fläche))

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungs-
sektor erhöhen sich die Emissionskontingente für alle
Teilflächen (GE₁ bis GE₇) um folgende Zusatzkontin-
gente (Referenzpunkt UTM-Koordinaten:

X = 557362,00; Y = 5310360,50):

Bezeichnung Richtungs- sektor	Öffnungswinkel		Zusatzkontingent L _{EK,zus} in dB(A)	
	Anfang	Ende	L _{EK,zus} tags	L _{EK,zus} nachts
Sektor A	+ 164°	+ 251°	-	+11

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt
nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (archivmäßig
hinterlegt beim Deutschen Patentamt), wobei in den
Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Rich-
tungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

(§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.4 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung
(LBO) zu entnehmen.

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

2.5 H m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe gilt für Gebäude-
teile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen
Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach ein-
schließlich Dachüberstände) sowie für Kräne und

Krananlagen. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Lüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Antennen etc.).

Die H ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 3,00 m. Für diese Höhenangabe ist das geplante Geländeniveau maßgeblich.

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

2.7 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

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

2.8



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.9 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, die mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) überdacht sind.

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; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.10



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)

2.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

2.12



Verkehrsflächen

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

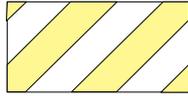
2.13



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Bewirtschaftungsweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.) die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen.

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.16



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

2.17



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

2.18



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.19 **Zufahrten zu Stellplätzen**

Die Erschließung einzelner Stellplätze auf den Privatgrundstücken darf nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen. Es ist mindestens eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

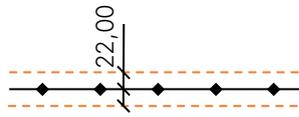
2.20



Versorgungsanlagen für **Elektrizität, Energie, Breitbandversorgung o.ä. öffentliche Infrastruktur**

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

2.24



Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der NetzeBW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen von 22 m. Im Bereich des Schutzstreifens sind bauliche Maßnahmen sowie Anpflanzungen ausschließlich in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber (NetzeBW) zulässig.

Es wird auf die Inhalte des Hinweises "Planungshinweise zu 110-kV-Freileitungen der NetzeBW" verwiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.26 **Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser in dem Baugebiet, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Schmutzwasser wird über ein Pumpe-Schlauch-System beseitigt. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist über öffentliche Kanäle dem Retentionsbodenfilter zuzuführen. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach vorhergehender Retention auf dem Baugrundstück direkt oder ggf. über öffentliche Kanäle in den Riedgraben bzw. in die Retentionsmulde einzuleiten.

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.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27 Überflutungsschutz

Im Planungsgebiet kann es aus verschiedenen Gründen unter anderem bei Starkregen (in Folge von Kanalüberlastung, Überlastung des Riedbaches oder an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind bei Planung, Bau und Betrieb der Gebäude entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen (hochwasserangepasste Bauweise).

Der Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten und Grundstücken in oder unterhalb von Hanglagen, in Senken oder an Gewässern (hier z.B. an der Flutmulde Flst.-Nr. 619) kommt unter diesem Aspekt besondere Bedeutung zu.

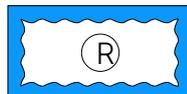
Ferner ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Ebenso sind Türen, Fenster und sonstige Wandöffnungen unter dem Aspekt Überflutungssicherheit hinzuprüfen. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann oder anderweitig geschützt werden. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung der Außenanlagen integrierbar. Bei der Anlage von Außenflächen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

Zum Schutz vor Überflutungen sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe angemessen hoch gewählt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

2.28

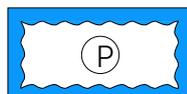


Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten. Der Bereich ist als wechselfeuchte Extensivwiese mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen bzw. zu nutzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29

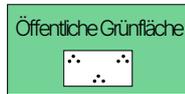


Bereich für Starkregenspufferung bzw. Starkregenmanagement

Der Bereich ist als Pufferfläche bzw. Managementfläche für anfallende Niederschlagswässer bei Starkregenereignissen vorzusehen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 i.V.m. 16b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Öffentliche **Grünfläche als Freihaltefläche** für potenzielle Erschließung, Anlagen der Energieversorgung sowie Breitbandkästen sind zulässig

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

2.31



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone**, inklusive Retentionsflächen, Anlagen der Energieversorgung sowie Breitbandkästen sind zulässig.

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

2.32



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung**, Anlagen der Energieversorgung sowie Breitbandkästen sind zulässig. Im Bereich des Schutz- und Prüfstreifens sind Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers (NetzeBW) zulässig

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

2.33



Öffentliche **Grünfläche als Pufferzone**, Anlagen der Energieversorgung sowie Breitbandkästen sind zulässig

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

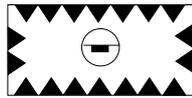
2.34 5



Private **Grünfläche** ohne bauliche Anlagen. Parkplätze auf Schotterrasen, Anlagen der Energieversorgung sowie Breitbandkästen sind nach Zustimmung des Baulastträgers zulässig

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

2.35



Flächen für Geländemodellierung (Abgrabungen und Aufschüttung) mit Schutzfunktion; in dem Bereich ist eine Abgrabung/Aufschüttung in einer Abweichung von bis zu 0,50m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz vor Hangwasser auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführung hat so zu erfolgen, dass das aufgefangene Niederschlagswasser nicht angestaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36



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

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Umwandlung des Ackers in extensiv genutztes Grünland. Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Eine Pflege mit Mährobotern ist ausgeschlossen
- Lockere Bepflanzung mit Bäumen entsprechend der Planzeichnung
- Entwicklung eines blütenreichen Stauden- und Krautsaumes. Mahd in mehrjährigem Abstand, um des Vordringen von Gehölzen zu verhindern, ggf. vorherige Ausmagerung durch häufigeres Mähen.
- Die Flächen sind so zu pflegen, dass sich kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG entwickelt. Die Pflanzungen sind mit niedrigwachsenden Bäumen 2ter Ordnung vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf die Empfehlungen zum Punkt 6.23 zur Entwicklung wird verwiesen.

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

2.37



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

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Die öffentlichen Grünflächen als Pufferzone sowie zur Durchgrünung sind im Bereich der Maßnahme 2 als blütenreichen Extensivwiesen zu entwickeln. Diese ist dafür mit einer geeigneten, gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

– Eine Pflege mit Mährobotern ist ausgeschlossen

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. **Auf die Empfehlungen zum Punkt 6.23 zur Entwicklung wird verwiesen.**

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

2.38 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;

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 (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm). Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. **Zudem ist entweder eine bedarfsgerechte Steuerung durch Bewegungsmelder bei privaten Beleuchtungen umzusetzen, andernfalls ist die private Beleuchtung während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (April bis September) von 22:00 bis 05:00 Uhr abzuschalten. Außerdem ist die Beleuchtungsstärke möglichst gering anzusetzen (z.B. die jeweils geringstmögliche nach der DIN-EN 13201).**

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 Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

Die Fällung von Gehölzen und Baufeldfreiräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

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

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.39 **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)

2.40 GR/FR/LR

Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten der Großen Kreisstadt Bad Waldsee sowie des jeweiligen Versorgungsträgers in Form von unterirdischen Infrastrukturleitungen bzw. -kanälen (Schmutzwasserdruckleitung, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel, Schmutz-/Regenwasserkanäle).

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. Stellplätze, jedoch keine baulichen Anlagen etc.).

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

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

2.41 Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 80% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

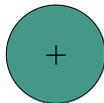
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.42 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.43



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone um bis zu 3,00 m verschiebbar; es ist eine **Stieleiche** (*Quercus robur*) zu pflanzen. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.44



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.45



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.46



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" 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)

2.47



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen bzw. öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.48 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm

sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Öffentliche Grünflächen als Pufferzone und als Ortsrandeingrünung)

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 2 (Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone):

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Korb-Weide	Salix viminalis

Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Kriechrose	Rosa arvensis
Zimrose	Rosa majalis
Schluchtweide	Salix appendiculata
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Lavendelweide	Salix eleagnos
Schwarzweide	Salix x nigricans
Purpurweide	Salix purpurea
Weißweide	Salix x rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.49 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

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, Rosenzüchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.50 Dachbegrünung

Mindestens 80 % der Dachflächen sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen und so zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Die Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.51 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Insbesondere sind die Gebäudeflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, welche von der freien Landschaft aus einsehbar sind. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterrose	div. Sorten
Knöterich	Fallopia baldschuanica
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Spalierobst	div. Sorten
Waldrebe	Clematis-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.52



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von Strauch-Gruppen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.53 Flächen für Herstellung und Unterhaltung Straßenbaukörper

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Diese sind in den Privatgrundstücken ohne Kostenersatz zu dulden. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.54



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von Art der baulichen Nutzung und unterschiedlichen, maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhen über NHN

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

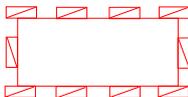
2.55



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" der Große Kreisstadt Bad Waldsee

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

2.56



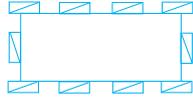
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

Die Inhalte des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 27.01.2012, rechtsverbindlich seit 21.06.2012) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in diesem Bereich der 1. Änderung vollständig durch die Inhalte des Bebauungsplanes

BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.57



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

Die Inhalte des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 27.01.2012, rechtsverbindlich seit 21.06.2012) sowie alle Änderungen die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in diesem Bereich der 1. Änderung ausschließlich dahingehend geändert, dass die Festsetzung Pkt. 2.22 zu "Flächen für Aufschüttungen" fortführend dann entfällt, wenn der Umstand eintritt, dass alle festgesetzten "Flächen für Aufschüttungen" zum Schutz vor Hangwasser im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" umgesetzt sind und damit die der Änderung unterliegenden "Flächen für Aufschüttungen" im Bereich des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" hinsichtlich ihrer Funktion obsolet werden. Alle anderen planzeichnerischen und textlichen Inhalte des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" gelten in diesem Änderungsbereich unverändert fort.

(§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.58



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 02.12.2016) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in diesem Bereich der 3. Änderung vollständig durch die Inhalte des Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.532.126 Ökopunkten wird durch den Zukauf von Ökopunkten aus Ökokontomaßnahmen gedeckt. Die Zuordnung erfolgt noch vor Satzungsbeschluss.

4

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

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

4.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) um mind. 1,00 m abgerückt sind und deren höchster Punkt max. 1,50 m über dem höchsten Punkt der Dachhaut verbleibt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 Materialien für die Dachdeckung

Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit mehr als 100 m² (senkrechte Projektion aller Dachflächen) sind vollständig zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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)

4.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. verspiegelte Glasflächen) unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5 Einfriedungen am Wirtschaftsweg

Ein Einfriedungsverbot gilt für einen Streifen von 50 cm Breite entlang des nordwestlichen Wirtschaftsweges.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika angebracht werden.

Die Beleuchtung aller Werbeanlagen (freistehend und an Gebäuden) muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.7 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in dem Baugebiet

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5

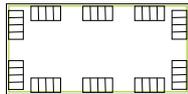
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Naturdenkmal im Sinne des Naturschutzrechts; hier – (Nr. 8436-009-2906) im Sinne des § 28 BNatSchG, (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts;** hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus", Nr. 1-8024-436-0210), innerhalb des Geltungsbereiches;

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

5.3



Verlauf des "Riedbach"

(Gewässer gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG)

5.4



Gewässerrandstreifen; Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts, gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

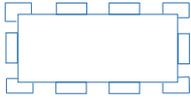
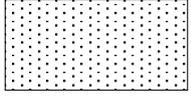
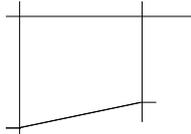
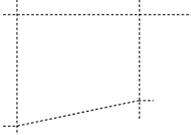
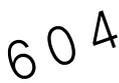
(vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

5.5



Waldabstand, 30 m

(gem. § 4 Abs. 3 LBO BW)

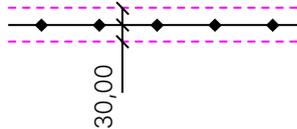
- 6.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes BW 72 "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)
- 6.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.6 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 6.7  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.9

610,90
610,79

Deckenbuch; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.10



Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der NetzeBW mit entsprechendem Prüfstreifen von 30 m. Im Bereich des Prüfstreifens sind bauliche Maßnahmen sowie Anpflanzungen dem Leitungsbetreiber (NetzeBW) vorzulegen.

Es wird auf die Inhalte des Hinweises "Planungshinweise zu 110-kV-Freileitungen der NetzeBW" Punkt 4. verwiesen.

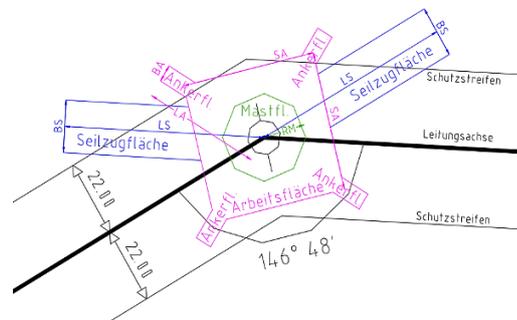
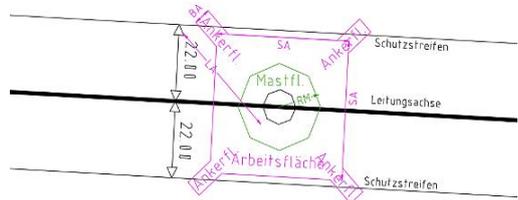
6.11 **Planungshinweise zum Mast und zu 110-kV-Freileitungen der NetzeBW**

1. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 0039/30 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.

2. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, müssen folgende Arbeitsflächen von Gebäuden, PV-Anlagen, Kreisstraßen sowie von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft freigehalten werden:

- Arbeitsfläche mit einer quadratischen Seitenlänge von SA = 40,0 m
- vier Ankerflächen mit jeweils einem BA = 5,0 m breiten und einem LA = 29,6 m langen Korridor mit einem Winkel von je 45 ° bzw. 135 ° zur Leitungsachse.

- zwei Seilzugflächen bei Mast-Nr. 0039/29 mit jeweils einem BS = 15,0 m breiten und einem LS = 44,4 m langen Korridor in rückwärtiger Verlängerung der Leitungsachse.



schematische Skizzen für Mast-, Arbeits-, Anker- und Seilzugflächen

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen

3. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage).

4. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

5. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 0039/29 und Mast Nr. 0039/31 beträgt 611,0 m NHN. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.

6. Die max. Fahrzeughöhe einschl. Aufbauten/Antennen darf im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung 4,0 m nicht überschreiten.

7. Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Im Bereich der Fläche für Aufschüttungen mit Schutzfunktion an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Aufschüttungshöhe von maximal 1 m zulässig. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.

8. Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.

9. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind keine Bäume zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

10. Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.

11. Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

12. Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

13. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Sträuchern nur in Abstimmung mit der Netze BW zulässig.

14. Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.

15. Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

16. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Süd-HS (Tel.: 07461-709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 4,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Für die Bodenabtragung ist der Einsatz eines Baggers nicht, lediglich der Einsatz einer Laderaube erlaubt, wobei die o.g. max. Höhe stets eingehalten werden muss.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

6.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (innerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten; auf Grund der geringfügigkeit der Lage innerhalb privater Flächen wird von einer Festsetzung abgesehen (siehe Planzeichnung).

6.13 **Lichtraumprofil**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten werden muss, damit diese in ihrer vollen Breite nutzbar bleiben. Daher sollten Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 50cm einhalten. Dies bietet auch Vorteile beim Winterdienst.

6.14 **Behandlung von Niederschlagswasser in**

In dem Baugebiet kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen

- den privaten Grundstücken** (z.B. Dachflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, zudem auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Ggf. ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 6.15 Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung** Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstaeinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstaeubene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstaeubene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.
- 6.16 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.
Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.17 Schneeräumung** 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. Auf die Regelungen der kommunalen Winterdienstsatzung wird verwiesen.
- 6.18 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.

6.19 Förderung der Artenvielfalt

Grünflächen im Bereich der Bauflächen sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, Vogel- und/oder Fledermauskästen).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen und die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.20 Gebietseigenes Saatgut

Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland"/6.2 "Alpen" stammen.

6.21 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auf-fangbecken (Zisternen). Auch Teiche können mit Re-genwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regen-wasser zur Toilettenspülung ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsan-lagen" zu berücksichtigen.

6.22 Vogelschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt der Vögel wird emp-fohlen, bei Gehölzpflanzungen auf die Funktion als Nähr- oder Schutzgehölz zu achten. Im Folgenden werden für einige siedlungstypische Arten beispiel-haft geeignete Gehölze aufgeführt, welche ebenfalls in den Pflanzlisten aufgeführt sind:

Nahrungs- und Schutzgehölze (z.B. Haussperling, Rotkehlchen, Buntspecht):

Hängebirke, Salweide, Walnuss, Obstgehölze

Gewöhnliche Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Schlehe, Schnee-ballarten, Schwarzer Holunder, Stachelbeere, Trau-benkirsche, Wildrosenarten

insb. als Hecken: Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Roter Hartriegel

Fassadengrün: Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Schlingknöterich, Wilder Wein

Zusätzlich Funktion als Bienen- und Schmetterlings-weide (Auszug):

Gewöhnliche Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Obstgehölze, Pfaffenhütchen, Roter Holunder, Sal-weide, Schlehe, Schwarzer Holunder

Nestbäume (z.B. Buntspecht)

Bergahorn, Birke, Stieleiche, Vogelkirsche, Weide, Apfel, Hainbuche

6.23 Vogelschutz an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind große Gla-selemente von Fassaden, aber auch sonstige große Glaselemente wie beispielsweise Lärmschutzwände oder Bushaltestellenhäuschen, Fahrradunterstände etc. vogelfreundlich zu gestalten. Übereckverglasun-gen sowie Durchsichtssituationen an Gebäuden sind

zu vermeiden. Transparente Scheiben sind durch geprüfte Vogelschutzmarkierungen am Glas für Vögel sichtbar zu machen oder nicht transparente Bauteile auf der Außenseite anzubringen, welche den Anflug verhindern. Es sind nur geprüfte Vogelschutzmarkierungen am Glas zu verwenden. Schwach reflektierende Scheiben sind vorzuziehen, müssen aber auch markiert werden. Sicher sind dagegen mattierte, bombierte oder profilierte Oberflächen. Hierzu wird auf das Hinweispapier "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 19.02.2021 und die Ausarbeitungen der Schweizer Vogelwarte Sempach "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen.

6.24 Artenschutz

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen, welche dem Umweltamt unaufgefordert Informationen über den Baufortschritt sowie über natur- und artenschutzrechtliche Themen zukommen lässt. In den Aufgabenbereich der ökologischen Baubegleitung fällt auch folgende Zuständigkeit:

Die Gehölzrodungen, vor allem die der Streuobstbäume, sind zu überwachen. Die Bäume sind jeweils im Vorfeld von der ökologischen Baubegleitung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Individuen gefunden werden, so ist das Sachgebiet Naturschutz zu informieren, die Rodungen sind sofort einzustellen und die Tiere sind zu sichern.

Die Umsetzung der im Folgenden dargestellten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind von der ökologischen Baubegleitung zu betreuen und zu kontrollieren. Hierzu zählt auch die fachgerechte Festlegung von Standorten für die Ersatznistkästen (z.B. für den Star). Das Umweltamt ist stets über die Festlegungen und Ergebnisse zu informieren.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Um Störungen durch die Bauphasen für am Waldrand und am Bachlauf brütende Vögel zu vermeiden, sollte eine Bauzeitenregelung eingehalten werden. Die

Bauzeiten sollten nicht während der Hauptbrutzeit der Vogelarten zwischen Anfang April und Ende Juni beginnen, um einen Abbruch von Bruten zu vermeiden. Eine ökologische Baubegleitung kann in Abstimmung mit dem Umweltamt eingriffsbezogen potenzielle Konflikte bewerten und einen Eingriff im o.g. Zeitraum zulassen.

Sofern möglich sollten alle Bäume mit Baumhöhlen bzw. Spalten erhalten werden.

Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen (insbesondere Eiche Naturdenkmal) und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RASLP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

Um Beeinträchtigungen auf das Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist eine Beleuchtung des Biotops, des Bachlaufs und des Naturdenkmals zu unterlassen. Notfalls kann sie bedarfsgerecht gesteuert werden (z.B. Bewegungsmelder). Ein ausreichender Pufferabstand ist hierbei nach Möglichkeit ebenfalls zu berücksichtigen.

Um das Anlocken von Insekten zu vermeiden, ist zudem insektenschonende Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur < 2700 K) zu verwenden.

Es ist auf eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung des Waldrandes und des Bachlaufes verhindert, zu achten.

Großflächige Beleuchtung von Fassaden oder Werbeanlagen ist aus Gründen des Vogel-, Insekten- und Fledermausschutzes nicht zulässig.

Um ein Einwandern von Amphibien in Baustellenbereiche zu vermeiden, sind im Vorfeld Schutzzäune zu

stellen. Die ökologische Baubegleitung hat die Stellung von Schutzzäunen festzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen. Die Schutzzäune sind rechtzeitig vor Beginn der Amphibienwanderung im März eines Jahres zu stellen. Die Funktionalität und Intaktheit der Zäune ist regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren. Eingewanderte Einzeltiere sind durch die ökologische Baubegleitung nach Außen, hinter die Schutzzäune, zu versetzen.

Retentionsbecken sind derart auszuführen, dass Amphibien dort nicht laichen, um ein Fortspülen bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Empfohlen wird zudem die Anlage von Tümpelketten oder größeren naturnahen Teichen als Laichhabitat innerhalb des Waldabstandstreifens entlang des Waldsaums, um Tiere aus dem Gewerbegebiet fernzuhalten oder am Rand entlang zu leiten.

Nach Abschluss der Bauphase ist die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere zu gewährleisten (sockellos, bodennaher Freiraum).

Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.

Um das Nektarangebot für gefährdete Tagfalter und weitere Insektenarten zu sichern, sind die blütenreichen Säume entlang der bestehenden Lagerflächen der nördlichen Teilfläche weitestgehend zu erhalten.

An der überplanten Hofstelle im Plangebiet konnten Quartiere der Zwergfledermaus und der Raufhautfledermaus nicht ausgeschlossen werden (s. artenschutzrechtliches Fachgutachten). Sollte in den Gebäudebestand eingegriffen werden, so sind im Vorfeld weitere Untersuchungen auf Baugenehmigungsebene am und im Inneren des Gebäudes erforderlich. So kann das Eintreten von artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Abriss bzw. Überbauung der Hofstelle ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch Quartiere für höhlenbrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Le-

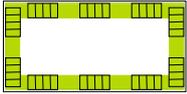
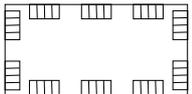
bensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten des Stares sind drei Starenkobel im räumlichen Zusammenhang an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: drei Nistkästen des Typs 3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Aufgrund der Beeinträchtigung eines Goldammer-Brutstandortes sollten geeignete Lebensräume als Kompensation geschaffen werden. Eine Integration der Maßnahmen in die Eingrünungsplanung ist zu empfehlen. Diese ist im Rahmen der naturnahen Waldrandgestaltung innerhalb des vorgesehenen Waldabstandes umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme sollte bis zum Ende der Erschließungsarbeiten erfolgen:

- Lückige, einzel- und gruppenweise Anpflanzung standortsheimischer Gehölze
- Anlage eines blütenreichen Stauden- und Krautsaums (Mahd im mehrjährigen Abstand zur Verhinderung des Vordringens von Gehölzen, ggf. vorheriges Aushagern durch häufigeres Mähen,
- keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln zu lässig)
- Anlage und dauerhafte Pflege von Hecken aus standortsheimischen Sträuchern im Plangebiet mit einer variierenden Breite zwischen 5 m und 10 m
- Einrichtung unbewirtschafteter Brachflächen im Plangebiet

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 20.06.2023.

- 6.25  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr.8324-343), Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 6.26  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier flächenhaftes Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 609-1411); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 6.27  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Waldbiotop "FND 'Pflanzenstandort im Fronholz'" (Nr. 2-8024-436-3271), Waldbiotop " Tümpel Fronholz S Mattenahus" (Nr. 2-8024-436-3500), Waldbiotop " Weiher beim Fronholz NW Reichertshaus" (Nr. 2-8024-436-3610), Biotop " Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenahaus" (Nr.1-8024-436-1411), Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 6.28 **Biotopschutz** Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen können, sind verboten.
- 6.29 **Grundwasserdichte Untergeschosse** Unter anderem auf Grund der Bodenbeschaffenheit, der geologischen aber auch der topografischen Verhältnisse sowie der Nähe des Riedbachs kann ein Vernässen oder Einstauen des Arbeitsraumes um die Gebäude herum in Folge von Schichtwässern o.ä. nicht ausgeschlossen werden. Erdberührende Gebäudeteile sollten deshalb in grundwasserdichter Bauweise (weiße Wanne) ausgebildet werden. Ist mit Wasserzutritten in die Baugrube zu rechnen sollte die das Gebäude auf Auftriebssicherheit hin geprüft werden.
Bei Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen.
Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im

Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

6.30 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":

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und häuslicherischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

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 Gründun­gungspflanzenarten 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).

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg "Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren"). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden ("Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG").

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 Ersteinsaat 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.

6.31 Grundwasserschutz

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 Zuleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

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

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

6.32 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Einbauten in den Untergrund sollen keine lang anhaltende Dränagewirkung entfalten. Deshalb sollen Baugruben um Keller nicht durch Drainagen entwässert werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

- 6.33 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.
- 6.34 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg gilt unabhängig von den Anforderungen zu Photovoltaikanlagen dieses Bebauungsplanes.
- 6.35 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 auf Privatgrundstücken 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.
- 6.36 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und

Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand:
04/2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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

Das überplante Gebiet betrifft den Bereich eines Niedermooses sowie ein Anmoorgebiet. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert, aus solchen Lagen an und in alten Moorflächen sind Reste prähistorischer Siedlungen bekannt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Gewerbepark Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch §2 des DSchG unter Schutz stehen können.

Daher möchte das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie die im Rahmen der Einzelbauvorhaben geplanten Bodeneingriffe archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens jeweils zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb eines Abstandes von 30,00 m von der Kreisstraße bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden dürfen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Große Kreisstadt Bad Waldsee, Hauptstraße 29, eingesehen werden.

6.37 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 Große Kreisstadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.38 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), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)**, § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)**, § 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 13.06.2023 (GBl. S. S. 170)**, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)**, 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 den Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **16.10.2023**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **16.10.2023**.

Die Inhalte des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 27.01.2012, rechtsverbindlich seit 21.06.2012) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in den Bereichen der 1. Änderung entweder vollständig durch die Inhalte des Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" ersetzt oder dahingehend geändert, dass ausschließlich die Festsetzung Pkt. 2.22 zu "Flächen für Aufschüttungen" fortführend entfällt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 02.12.2016) sowie alle Änderungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in diesem Bereich der 3. Änderung vollständig durch die Inhalte des Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" ersetzt.

Dem Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung

Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" wird die jeweilige Begründung vom 16.10.2023 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 zu

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen in dem Baugebiet
- Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

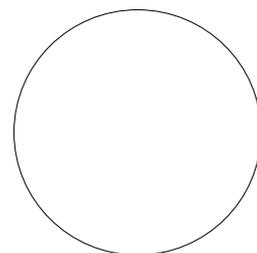
§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den

.....

(Oberbürgermeister Henne)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Kernstadt Bad Waldsee und grenzt nördlich an den "Gewerbepark Wasserstall" an. Westlich des überplanten Bereiches liegt das Waldstück "Fronholz", jenseits dessen die Bundes-Straße B 30 verläuft. Östlich des Erweiterungsbereiches verläuft die Kreisstraße 8033. Nordöstlich grenzt der Bereich an Acker- und Grünlandflächen an.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im östlichen Bereich entlang der Kreisstraße 8033. Südlich schließt der Geltungsbereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" an. In einem kleinen Bereich der "Felix-Wankel-Straße" überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. In diesem Bereich erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall". Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb mit zugehörigem Parkplatz. Im Übrigen westlichen und nordwestlichen Bereich verläuft der Geltungsbereich entlang des Waldrandes des "Fronholzes". Nach Norden erstreckt sich der Geltungsbereich bis zum vorhandenen Feldweg. Danach schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

8.1.2.3 In den östlichen und westlichen Änderungsbereichen der 2. Änderung sieht der rechtsverbindlichen Bebauungsplan BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" "Flächen für Aufschüttungen" zum Schutz vor Hangwasser vor. Diese befinden sich nunmehr nach Umsetzung der vorliegenden Planung nicht mehr am Rand, sondern innerhalb eines zusammenhängenden Baugebietes und werden daher obsolet. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, unterliegen die Bereiche daher einer wenn-dann-Änderung. Für den Bereich, in dem durch die Änderung nur die "Flächen für Aufschüttungen" betroffen sind, entfallen diese, sofern alle hinzutretenden "Flächen für Aufschüttungen" umgesetzt sind. Alle anderen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten. Dies ermöglicht den Bauherren der betroffenen Grundstücke zukünftig mehr Flexibilität, da in diesen Bereichen dann andere bauliche Maßnahmen möglich werden.

Für den zentralen Änderungsbereich der 2. Änderung, entfallen nicht nur die "Flächen für Aufschüttungen", sondern es werden fortführend auch Gewerbe- und Verkehrsflächen mit Begleitgrün festgesetzt. Daher werden die bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BW 72:

"1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" für diesen zentralen Änderungsbe-
reich vollständig durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-
nes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bau-
vorschriften hierzu ersetzt.

- 8.1.2.4 Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall"
erfolgt eine Überplanung der bislang festgesetzten Eingrünung, so dass eine
zusammenhängende gewerblichen Baufläche in dem Bereich entstehen kann.
Die Baugrenzen werden zur Erhöhung der Flexibilität im Rahmen der Grund-
stücksverkäufe und Situierung von Baukörpern offen zum südlich angrenzen-
den Bebauungsplan festgesetzt. Durch die eingefügte Nutzungskordel ist ein-
deutig bestimmt, bis zu welchem Bereich die Festsetzungen im Rahmen der
3. Änderung gelten (Unterscheidung Festsetzungen zu Gewerbeflächen der
"2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und Festsetzungen zu Gewerbe-
flächen "Gewerbepark Wasserstall").
- 8.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-
Nrn. 287 (Teilfläche), 589 (Teilfläche), 604, 605/2, 610/3 (Teilfläche), 610/6
(Teilfläche), 610/7 (Teilfläche), 610/8 (Teilfläche), 610/14 (Teilfläche), 610/19
(Teilfläche), 618, 618/1, 618/2, 618/3, 619, 624/2, 624/3, 624/4 (Teilfläche),
1045 (Teilfläche), 1050/15 (Teilfläche), 1050/16 (Teilfläche), 1050/47 (Teilflä-
che) und 1050/48 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland ge-
prägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im südöstlichen Bereich
eine landwirtschaftliche Hofstelle an der von Mühlhausen im Nordosten kom-
menden und nach Bad Waldsee im Südwesten führenden Kreisstraße K 8033.
Darüber hinaus ist der Bereich durch Acker- und Grünland geprägt. Es sind
keine weiteren Gebäude innerhalb des überplanten Bereiches vorhanden.
Auch sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Das überplante Gelände ist nicht eben. Die überwiegenden Teile des Gelän-
des sind nach Süden hin fallend. Allerdings ist der überplante Bereich auch
durch Absenkungen und leichte Kuppen geprägt. Im nördlichen Bereich ist mit
614,00 m.ü. NHN der höchste Geländepunkt. Im südlichen Bereich ist der
niedrigste Geländepunkt mit 606,00 m.ü. NHN.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerbli-
chen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von verschiedenen Betrieben und
Stärkung des produzierenden Gewerbes. Die Große Kreisstadt ist bemüht,
auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu er-
halten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen

Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee hat einen Anfragestau an Gewerbeflächen. Die vorhandene Nachfrage kann derzeit nicht bedient werden. Zu den konkreten Anfragen zählt auch die Firma Hymer, als größter Arbeitgeber im Gemeindegebiet, welche allein bereits etwa 4 ha Flächenbedarf hat. Es ist jedoch unabdingbar, dass Kommunen zusätzlich zu den bereits angefragten Flächen, Vorratsflächen für Gewerbe vorhalten, um auf Anfragen positiv reagieren zu können und um deren Abwanderung verhindern zu können. In diesem Zusammenhang ist auch anzuführen, dass die Stadt diverse größere Wohnprojekte plant und es im Hinblick auf das Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" notwendig ist, Arbeitsplätze vor Ort zu generieren.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

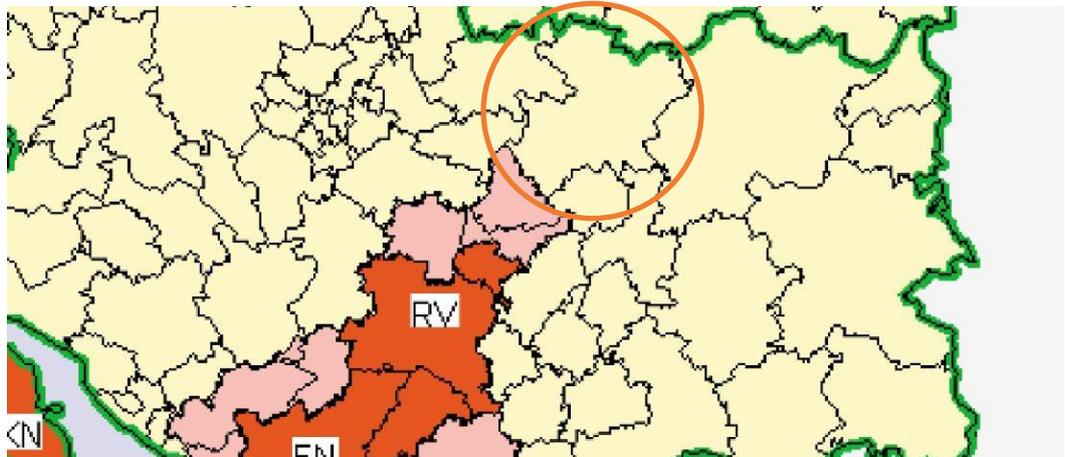
8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 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.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß); "Landesentwicklungsachsen"
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arron-

dierung 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.

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

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



8.2.3.3 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.

- 2.2.1 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 (2) Saulgau - Aulendorf - Bad
2.2.3 (2) Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den
/Strukturkarte 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 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Siedlungsbereich. Die
"Siedlung" 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.
 - 2.4.2/Karte Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als regional bedeutsamer
"Siedlung" Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]
- 8.2.3.4 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:
- 1.2. (N/Z) 2 Als Teil des Bodenseeraums gelten gem. Landesentwicklungsplan (PS 6.2.4, LEP 2002) für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben:
 - (...),
 - die Weiterentwicklung des Bodenseeuferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
 - (...),

- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte,
 - die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung,
 - (...).
- 1.2 (Z) 3 In Ergänzung der unter (2) genannten Ziele werden folgende weitere Entwicklungsaufgaben festgelegt:
- die Entlastung des Bodenseeuferbereichs durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen in den Mittelzentren Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen und Wangen i.A. sowie in den Unterzentren Aulendorf, Bad Wurzach, Gammertingen, Isny i.A., Markdorf, Mengen, Meßkirch, Salem und Tettngang,
 - die Intensivierung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit der Region Bodensee-Oberschwaben als Teil der Internationalen Bodenseeregion und als Partner der Metropolitanen Grenzregionen.
- 2.1.1 (N) 5 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 (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. 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.

- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
 (...)
 Mittelbereich Bad Waldsee
 mit den Gemeinden Aulendorf, Bad Waldsee, Bergatreute;
 (...)

- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:
 Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach)
 (...)

- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
 (...)
 Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
 (...)

- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 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 (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.1 (Z) 9 Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbepflanzten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.
- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.
 (...)
 Die Mittelzentren Bad Waldsee, Bad Saulgau, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen mit der Gemeinde Owingen und Wangen i.A. mit der Gemeinde Amtzell.
 (...).

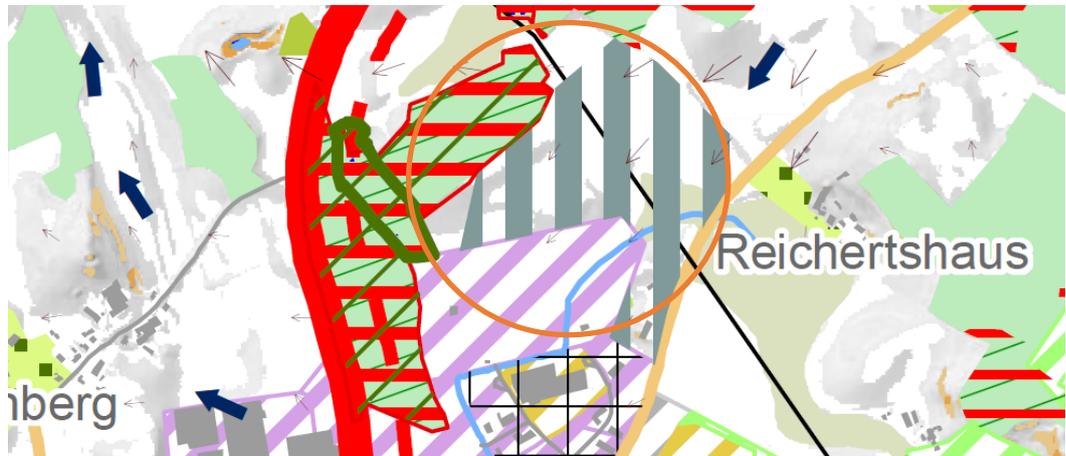
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.6.0 (Z) 1 Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.
- 2.7.0 (Z) 8 Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

8.2.3.5 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 nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996.

8.2.3.6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996, Schutzbedürftiger Bereich für Forstwirtschaft (■); Freihaltetrassen für den Straßenverkehr (●●●):



- 8.2.3.7 Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021), Festlegung als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (|||||):



- 8.2.3.8 Zu den Zielen 2.4.0 (Z) 2 und 2.6.0 (Z) 1 ist folgendes anzumerken: Die Große Kreisstadt Bad Waldsee möchte die ortsansässigen Gewerbebetriebe schützen und entsprechende Entwicklungspotenziale fördern. Der Stadt liegen verschiedene Anfragen vor. Ihr fehlt es jedoch an geeigneten Gewerbeflächen. Gerade bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen spielen verschiedene Aspekte eine besondere Rolle. So sind beispielsweise die Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung wie auch mögliche Nutzungskonflikte aber auch der Flächenzuschnitt und die Flächengröße von Bedeutung bei der Bewertung der Flächen. Entsprechend kommen nur wenige Flächen in Betracht. Der vorliegende Standort ist im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt und schließt an das südlich bereits vorhandene Gewerbegebiet an. Neben der gewerblichen Prägung zeichnet sich der Standort durch die vorhandenen Erschließungsvorgaben aus.

Auch wenn die Große Kreisstadt bei ihrer siedlungspolitischen Ausrichtung grundsätzlich anerkennt, dass der Forderung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden muss, hat sie sich für den gewählten Standort mangels geeigneter Standortalternativen entschieden. Die Aktivierung von Flächenpotenzialen im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen und werden daher von der Stadtverwaltung laufend geprüft. Folgendes Ergebnis lässt sich jedoch feststellen:

Flächen, welche im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt sind, aber noch nicht beplant sind, stehen der Stadt derzeit nicht zur Verfügung, da sie sich im Privateigentum befinden. Die übrigen Flächen sind aus anderen Gründen nicht bebaubar (z.B.: Fläche Ried: Vorranggebiet Naturschutz oder Fläche Gaisbeuren 2: B30 Planung).

Die noch unbebauten Gewerbeflächen innerhalb von Bebauungsplänen sind als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgesehen. Im Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" wurden die noch unbebauten Flächen von der Großen Kreisstadt veräußert und werden zeitnah bebaut.

Die Große Kreisstadt kann keine Brach- und Konversionsflächen vorweisen, welche zu einem Gewerbegebiet umgewandelt werden könnten. Die wenigen Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten sind dagegen ebenfalls als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgesehen und können den Bedarf ohnehin nicht abdecken.

- 8.2.3.9 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans ist in dem überplanten Bereich ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In solchen Vorranggebieten soll gemäß Plansatz 2.6.0 (6) G des Regionalplans im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sichergestellt werden, dass in ausreichendem Umfang Industriegebiete gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Insbesondere für bereits an anderer Stelle vorhandene, störende Betriebe soll eine Verlagerung in regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe im jeweiligen Teilraum ermöglicht werden. Allerdings ist zu beachten, dass auch die Ausweisung eines Industriegebietes von einem städtebaulichen Erfordernis getragen werden muss. Grundlage hierfür ist, dass ein Bedarf an einem Industriegebiet besteht. Nach Ansicht der Großen Kreisstadt ist dies jedoch nicht der Fall. Im Bereich des Ortsteiles "Gaisbeuren" war ursprünglich ein Industriegebiet festgesetzt. Mangels ausreichenden Bedarfs sah es die Stadt als erforderlich an bauleitplanerisch einzugreifen und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet zu ändern. An dieser Einschätzung hält die Große Kreisstadt trotz einer Anfrage seitens eines bestehenden Betriebes fest. Diese Anfrage eines einzelnen Industriebetriebes ist untergeordnet zu den bestehenden Anfragen von Gewerbebetrieben und löst demnach keinen Handlungsbedarf in der Großen Kreisstadt für die Ausweisung eines Industriegebietes aus. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit wird ausschließlich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nachfrage von Gewerbebetrieben für das neue Gewerbegebiet übersteigt deutlich das durch diesen Bebauungsplan mögliche Angebot von Gewerbegebietsflächen.

- 8.2.3.10 Zu Ziel 2.7.0 (Z) 8 des Fortschreibungsentwurfs: Der Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen wird durch die getroffene Einschränkung nach § 1 Abs. 9 BauNVO bei der Art der baulichen Nutzung ausreichend entgegengewirkt. Unter Ziffer 2.1 (Gewerbegebiet) ist festgesetzt, dass bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmte Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") nicht zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist. Aufgrund der somit bereits reduzierten Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie aufgrund der Lage und der damit verbundenen Attraktivität des Gewerbegebietes

tes für einen bestimmten Gewerbetyp ist nicht zu befürchten, dass sich mehrere Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Zusammenhang ansiedeln und hierdurch von dieser Agglomeration Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Große Kreisstadt Bad Waldsee ebenfalls kein Interesse an der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration hat und im Zuge der Grundstücksveräußerungen darauf achten wird, dass sich im Erstbesatz primär Produktionsbetriebe ansiedeln.

- 8.2.3.11 Die Große Kreisstadt Bad Waldsee ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin hauptsächlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Streifen wird bereits als "gewerbliche Bauflächen (Planung)" dargestellt. Darüber hinaus verläuft durch den Änderungsbereich eine Elektrofreileitung und im östlichen Änderungsbereich befindet sich ein "Naturdenkmal, Einzelobjekt". Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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).
- 8.2.3.12 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft", "Gewerbliche Bauflächen (Planung)" "Elektrofreileitung" und "Naturdenkmal, Einzelobjekt":



- 8.2.3.13 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.14 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Im Rahmen eines frühzeitigen Scoping-Termines am 05.10.2022 wurde auf die Ziele der Raumordnung und in diesem Zusammenhang auf die in der Abwägung zu berücksichtigenden in Aufstellung befindlichen Ziele hingewiesen. Dabei wurde insbesondere auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie auf das Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe aufmerksam gemacht. Des Weiteren wurde auf das Thema Waldabstand und auf das unmittelbar angrenzende FFH-Gebiet ("Feuchtgebiete um Bad Schussenried", Teilgebiet 7: "Fronholz", Nr. 8024-341) hingewiesen. Es wurde das Erfordernis eines Stickstoffgutachtens sowie eines ausführlichen artenschutzrechtlichen Gutachtens zu den Artgruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge und Amphibien besprochen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde auf das Erfordernis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 eingegangen.
- 8.2.4.2 Nachfolgend zum Scoping-Termin wurde eine schriftliche frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden die besprochenen Themen erneut aufgegriffen. Außerdem wurde auf das Thema Entwässerung und die wasserversorgungstechnische Erschließung des Baugebietes eingegangen. Auch wurde auf das Thema der verkehrlichen Erschließung und auf die zu beachtenden Regelungen hinsichtlich der Kreisstraße (Anbauverbot, Zufahrtsverbote, Sichtverhältnisse u.ä.) hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde darauf geschrieben, dass davon ausgegangen wird, dass bei der Neuaufstellung des Radwegenetzkonzeptes im Jahr 2023 auf dem Streckenabschnitt der K 8033 zwischen dem bereits vorhandenen Kreisverkehr beim Gewerbegebiet Wasserstall und der Kreisgrenze bei Hifringen/Buch ein straßenbegleitender Geh- und Radweg enthalten ist. Von Seiten der Netze BW GmbH wurde eine ausführliche Stellungnahme zum Umgang mit der bestehenden Trasse für eine 110-kV Leitung abgegeben (Schutzstreifen, Maststandorte, Zustimmungsbedürftigkeit, von Bebauung freizuhaltende Mindestabstände etc.).
- 8.2.4.3 Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort die gewerbliche Entwicklung der Großen Kreisstadt Bad Waldsee voranzutreiben. Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte geschaffen wird, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Großen Kreisstadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens

(entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

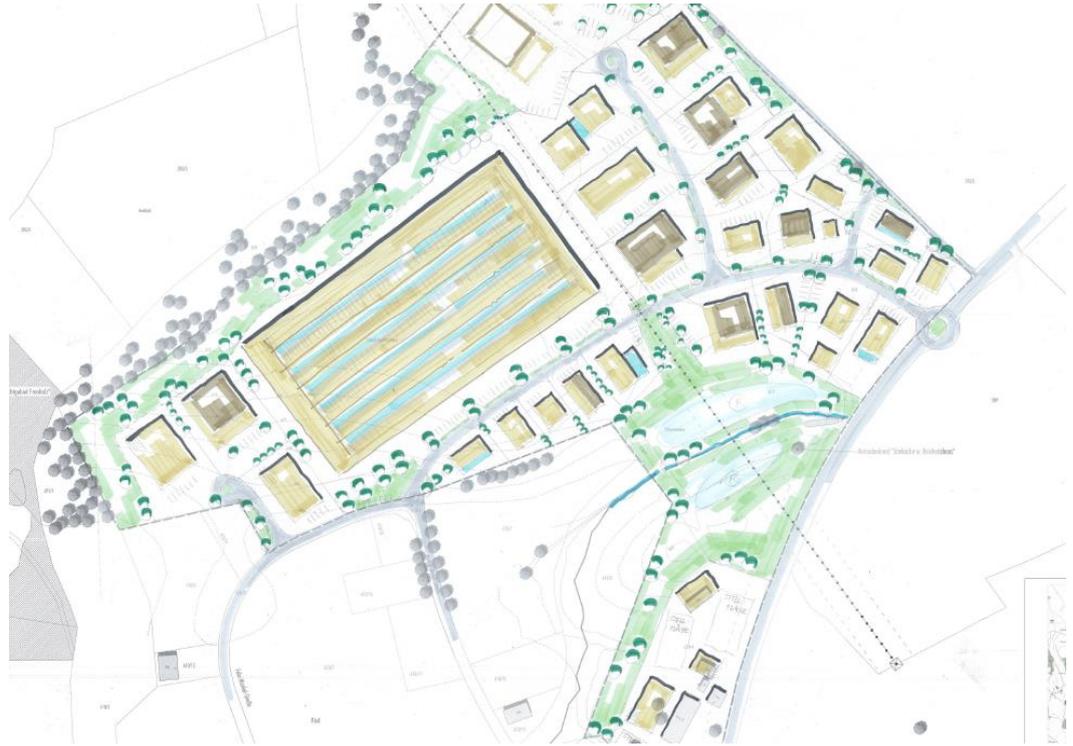
- 8.2.5.1 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde geprüft. Die Große Kreisstadt hat sich intensiv mit der Eingrenzung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen auseinandergesetzt. Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bestehen derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale, sodass ein Gewerbegebiet "auf der grünen Fläche" geplant werden muss, um den gewerblichen Flächenbedarf zu decken. Es stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung.

8.2.6 Städtebauliche Entwurfsalternativen

- 8.2.6.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das vorliegende Plangebiet wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und mehrere Entwurfsalternativen entwickelt, in welchen die im Laufe des Verfahrens hinzutretenden Erkenntnisse berücksichtigt wurden. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung, geeignete Grundstücksgrößen und eine sinnvolle Erschließung gelegt.

Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden in enger Abstimmung mit der Verwaltung insgesamt 4 unterschiedliche Alternativen mit teilweise einzelnen Unteralternativen erarbeitet. In der ersten Alternative, welche zu einem sehr frühen Stadium im Jahr 2021 erarbeitet wurde, wurden kleinere Grundstücksgrößen skizziert. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee hat jedoch entsprechende Anfragen auch von großen Gewerbebetrieben erhalten und insbesondere von der Firma Hymer, welche als größter Arbeitgeber im Stadtgebiet eine bedeutende Rolle spielt. Daher wurden neue Städtebauliche Entwurfsalternativen erstellt, um auch die Ansiedlung entsprechend großer Gewerbebetriebe und damit großer Baukörper zu veranschaulichen.

- 8.2.6.2 Die Alternative 2 vom 12.01.2022 berücksichtigt die Anfragen großer Gewerbegebiete. Von der Alternative 2 wurden zwei Unteralternativen entwickelt. Die erste Unteralternative (siehe unten) ordnet den großen Baukörper im westlichen Planbereich an. Aufgrund von Nachteilen bei der verkehrlichen Erschließung dieser Variante, wurde bei den weiteren Städtebaulichen Entwurfsalternativen die zweite Unteralternative bevorzugt, welche den großen Baukörper im nördlichen Planbereich ansiedelt.



- 8.2.6.3 Auf Grundlage der zweiten Unteralternative des Städtebaulichen Entwurfs vom 12.01.2022 wurden weitere Städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Mit dem städtebaulichen Entwurf vom 26.04.2022 wurde die Straßenführung überarbeitet und anstatt geschwungener Straßen auf rechteckige Grundstücke und gerade Straßen gesetzt, um ein klares homogenes Erscheinungsbild und eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Dieser städtebauliche Entwurf wurde im Sinne eines nachhaltigeren Konzeptes ebenfalls überarbeitet. Hierzu hat man sich insbesondere Gedanken hinsichtlich der Mobilität gemacht und entsprechende Ideen (Bushaltestelle, Mobility-Hub etc.) in den städtebaulichen Entwurf vom 24.08.2022 eingefügt.
- 8.2.6.4 Die Alternative 4 vom 12.06.2023 wiederum berücksichtigt die durch das Plangebiet verlaufende Freihaltetrasse der Netze BW. Diese Alternative wurde als Grundlage für die konkrete Ausarbeitung der Planung gewählt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Netze BW GmbH vom 16.05.2023 wurde in dem Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung überwiegend Grünfläche eingezeichnet. Hierdurch werden die entsprechenden Mindestabstände und Planungshinweise der Netze BW eingehalten. Im Übrigen baut der städtebauliche Entwurf auf die vorangegangenen Entwürfe auf. Die großen Gewerbebetriebe sollen sich im nördlichen Bereich ansiedeln, da dies eine sinnvolle verkehrliche Erschließung ermöglicht. Im westlichen Bereich soll durch entsprechende Eingrünung ein sanfter Übergang geschaffen werden. Sowohl im südlichen als auch im westlichen Bereich sind Wendemöglichkeiten eingeplant. Die Anbindung an die Kreisstraße erfolgt im östlichen Bereich.



8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für den Planbereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Gewerbegebiete 1-7 (GE₁₋₇) unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente.
- 8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Die Zulässigkeit von öffentlichen Tankstellen wird auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert. Mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial (auch aufgrund der Nähe zum angrenzenden FFH-Gebiet) verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen (sog. Eigenbedarfs-Tankstellen). Ein genereller Ausschluss von Tankstellen wird jedoch nicht als erforderlich angesehen.
 - Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden einzelne sowie Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art als zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen

sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen im vorliegenden Gewerbegebiet (GE) komplett auszuschließen. Auch das Belassen bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit wird nicht als zielführend erachtet, da dies mitunter die Ansiedlung später hinzutretender gewerblicher Nutzung einschränken kann. Hierdurch soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, die sowohl auf Grund ihrer Größe als auch ihrer erhöhten Lärmemissionen nicht auf die Nutzung von Baulücken, Gebäudeleerständen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale zurückgreifen können und daher ausschließlich in einem Gewerbegebiet (GE) der vorliegenden Art unterkommen können.

Durch die vorliegende Planung und den Ausschluss von o.a. Nutzungen werden daher die städtebaulichen Voraussetzungen zur gezielten Steuerung von als störend anzusehenden, gewerblichen Nutzungen in den Bereich der vorliegenden Planung geschaffen.

- Darüber hinaus 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 zwei Sammelwerbeanlagen zulässig, da den vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit nach Werbung, u.a. an den Zufahrtbereichen zum Baugebiet gegeben werden soll.
- Der Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimenten-Bad Waldseer Liste") bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO soll gewährleisten, dass sich auf der einen Seite keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die störend auf das Gesamtgebiet wirken und auf der anderen Seite soll die örtliche Handwerkerschaft dennoch

Möglichkeiten erhalten, ihr Warensortiment zu vertreiben. Hierdurch werden die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes geschützt und den Zielen der Raumordnung entsprochen. Außerdem ist Einzelhandel an anderer Stelle des Stadtgebietes realisierbar.

- Das "Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Bad Waldsee" (Stand: Februar 2016) sieht für den Bereich der "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" keine Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten vor. Aufgrund der Schließung des Tanzcafé Hirsch in Unterurbach, werden lediglich Bars mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen zugelassen. Alle anderen Vergnügungsstätten (auch der Kategorie 3a (Diskothek/Club) des Vergnügungsstättenkonzepts) sind unzulässig.

8.2.7.3 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 der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen 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 Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben des südlichen Bebauungsplanes. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,85 wird städtebaulich nur für das östliche Grundstück gewünscht. Hier soll Betrieben mit einem großen Flächenbedarf punktuell die Ansiedlung ermöglicht werden. Das geplante Gewerbegebiet ermöglicht durch die Kombination mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ausreichende Bebauung. Zwar entspricht eine möglichst dichte Bebauung einer effizienten Ausnutzung des Bodens. Dennoch muss auch bei einem Gewerbegebiet auf eine verträgliche Entwicklung geachtet werden.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist zudem sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 8.2.7.4 Werbeanlagen werden, v.a. außerhalb der Baugrenzen in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.7.5 Einfriedungen sind im Bereich entlang des nordwestlichen Wirtschaftsweges im Abstand von 50 cm unzulässig, um die Bewirtschaftung der dahinterliegenden Grünflächen und Waldflächen im Hinblick auf entsprechende Gerätschaften zu gewährleisten.
- 8.2.7.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise, indem die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m zulässig ist. Dies ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität zur Umsetzung.
- 8.2.7.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu der östlich verlaufenden Kreisstraße sowie der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Mit den Gewerbeflächen 1 -3 (GE1, GE2, GE3) wird im Westen und Nordwesten näher an den Wald herangerückt, um auf Grund der hohen Nachfrage die nutzbaren Flächen für gewerbliche Bauten maximal ausschöpfen zu können. Mit den Baugrenze wird hier weiterhin größtenteils der Waldabstand von 30 m eingehalten. An einigen Stellen wird der Waldabstand jedoch geringfügig überschritten, an der Stelle mit der maximalsten Überschreitung dabei um 1,60 m. Über die Baugrenze hinaus ragt die Gewerbegebietsfläche um weitere 2,50 m in den Waldabstand hinein. Dort sind jedoch ausschließlich nicht überdachte Stellplätze und die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen zulässig, wodurch das Risiko von Schäden durch umstürzende Bäume als gering einzustufen ist.

- 8.2.7.8 Für die privaten Freiflächen wird die Zulässigkeit von nicht-überdachten Stellplätzen und den gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

- 8.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Die bestehende 110-kV-Freileitung wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie einem zusätzlichen Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert. Es wird ausdrücklich auf die "Planungshinweise zu 110-kV-Freileitungen der NetzeBW" verwiesen. Alle Maßnahmen, die im Bereich der 110-kV-Freileitung sowie innerhalb des Schutz- und Prüfstreifens vorgesehen sind, bedürfen einer Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber (NetzeBW).
- 8.2.8.2 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im mittleren, südlichen Planbereich erfolgt zur Ermöglichung der Umsetzung von unterirdischen Infrastrukturleitungen bzw. -kanälen (Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel, Schmutz-/Regenwasserkanäle), welche im Zuge der konkreten Erschließungsplanung erforderlich werden.
- 8.2.8.3 Im westlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße 8033 an die Bundesstraße 30 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.9.2 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: im südlichen Planbereich in Verbindung mit der "Rudolf-Diesel-Straße".
- 8.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße ist die Verkehrssicherheit durch entsprechende Sichtflächen gemäß RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) sowie Zufahrtsverbote zu den Grundstücken gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- 8.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Erschließungskonzept mit Wendemöglichkeiten im südlichen und westlichen Planbereich. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.
- 8.2.9.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

8.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.10.1 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (**Gutachten 20-052/b vom 16.10.2023**, Sieber Consult GmbH) ermittelt.

Dabei soll das Plangebiet durch die Kontingentierung nicht grundsätzlich eingeschränkt, sondern eine maximale Ausnutzbarkeit der gesamten gewerblichen Fläche sichergestellt werden. Zur Geräuschkontingentierung in einem Gewerbegebiet ist gemäß §1 Abs.4 Satz1 Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich eine Gliederung in Teilflächen erforderlich. Die Flächen wurden in sieben Teilflächen unterteilt, wobei allen Emissionskontingente zugewiesen wurden. Da in der direkt südlich angrenzenden 1. Erweiterung des Gewerbeparks Wasserstall keine Emissionskontingente festgesetzt wurden, ist es nicht zwingend erforderlich im Rahmen der 2. Erweiterung unkontingentierte Flächen auszuweisen. Zudem sind die Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente im ausgewiesenen Sektor teilweise größer als die in der DIN 18005-1 geforderten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags/nachts.

Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TALärm (2017) an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wird Rechnung ge-

tragen, indem die Kontingente so berechnet wurden, dass an allen Einwirkorten ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert durch neu hinzukommende Gewerbeflächen nicht überschritten wird.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen des Planwerts im Bereich des südlich gelegenen Gewerbegebietes Wasserstall von mindestens 11 dB nachts (Tabelle Seite 13 unten des **Gutachtens 20-052/b vom 16.10.2023**) ist für diese Richtung die Festsetzung von Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ von 11 dB nachts über den Sektor A enthalten. Die Festsetzung der Zusatzkontingente gibt Gewerbetreibenden die Möglichkeit ihren Betrieb lärmoptimiert zu betreiben und Lärmquellen entsprechend Richtung Süden zu situieren.

Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 8.2.10.2 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Kreisstraße K 8033 sowie die Gewerbelärmimmissionen der bestehenden südlichen Betriebe ein. Da keine Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, ist mit keinen Konflikten zu rechnen.
- 8.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet sowie Ausgleichsflächen nordöstlich der Stadt Bad Waldsee ausgewiesen und somit das bestehende Gewerbegebiet erweitert.

9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um Grünland und Ackerflächen sowie im Südosten des Gebietes um eine landwirtschaftliche Hofstelle. An das Änderungsgebiet grenzt südlich der Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" an. Im Westen und Nordwesten des Plangebietes grenzt das als FFH-Gebiet ausgewiesene Waldstück "Fronholz" an. Weitere Waldflächen schließen sich im Norden an. Im Nordosten finden sich landwirtschaftliche Flächen. Erschlossen wird das Gebiet von Osten über die Kreisstraße "K 8033" sowie von Südwesten über das bestehende Gewerbegebiet im Bereich der "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall".

9.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem wird am östlichen Gebietsrand ein Naturdenkmal dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine darüber hinaus gehenden Aussagen.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen konkrete und zahlreiche Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bzw. 0,85, maximale Zulässigkeit von 5 Stockwerken, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die gewerblichen Baugrundstücke sowie mit einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Grünflächen als Ausgleich.

- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan BW 116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 72 "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" 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.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt etwa **20,9 ha**, davon sind **13,5 ha** Gewerbegebiet, **2,5 ha** Verkehrsflächen und **4,9 ha** Grünflächen.
- 9.1.1.8 Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von **1.532.126** Ökopunkten wird durch den Zukauf von Ökopunkten aus Ökokontomaßnahmen gedeckt. Die Zuordnung erfolgt noch vor Satzungsbeschluss.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich. Dieser befindet sich derzeit in der Fortschreibung, wobei der Satzungsbeschluss am 25.06.2021 gefasst wurde. Der Entwurf wird erst nach der Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg verbindlich. Im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Stadt Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt, wobei der Gewerbeschwerpunkt im Norden der Stadt liegt. In der Fortschreibung des Regionalplanes wird diese Gewerbefläche Gebiet "Wasserstall" konkret definiert. Die geplante Nutzung in diesem Bereich entspricht daher den in der Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 09.12.2010):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Zudem wird am östlichen Gebietsrand ein Naturdenkmal dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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 in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine darüber hinaus gehenden Aussagen.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341) an. Bei der angrenzenden Teilfläche handelt es sich um das "Fronholz". Der nordöstliche Bereich des Waldstücks wird von teils dichten Fichtenaufforstungen (Neuan-

pflanzung bis mittel alten Bestand) und der südwestliche Bereich von Laubbäumen unterschiedlicher Altersklassen bestanden, wobei sich auch hier eine größere Nadelholzinsel sowie einzelne Nadelhölzer finden. Im mittleren Waldbereich, etwa wo der nadeldominierte Teil in den laubholzdominierten Teil übergeht, befinden sich mehrere nasse Senken. Zudem befindet sich am Nordrand ein im Rahmen einer Biotopmaßnahme angelegter Weiher ([3510] Natürliche nährstoffreiche Seen). Zudem findet sich ein Vorkommen des Frauenschuhs [1902] sowie des Kammolchs [1166] innerhalb des FFH-Gebietsteils. Im Rahmen der Umweltprüfung wird gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Diese erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH- Verträglichkeitsprüfung der Sieber Consult GmbH vom 20.06.2023, **angepasst am 12.09.2023**).

9.1.2.4 Schutzgebiete/Biotope innerhalb des Plangebietes:

- Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" (Nr. 8436-009-2906)
- Geschütztes Biotop "Rohrkolben-Röhrich N Reichertshaus" (Nr. 1-8024-436-0210)

Das Denkmal und das Biotop sind von der Planung getroffen. Maßnahmen zum Schutz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergriffen.

Schutzgebiete/Biotope innerhalb des FFH-Gebietes (Teilfläche "Fronholz):

- Flächenhaftes Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 8436-009-1411)
- Geschütztes Waldbiotop "FND Pflanzen-Standort im Fronholz" (Nr. 2-8024-436-3271)
- Geschütztes Waldbiotop "Tümpel Fronholz S Mattenhaus" (Nr. 2-8024-436-3500)
- Geschütztes Biotop "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr. 1-8024-436-1411)

Da die Schutzgebiete innerhalb des FFH-Gebietes liegen und die entsprechenden Lebensrautypen bzw. Arten widerspiegeln, sind diese im gleichen Maße betroffen, wie das FFH-Gebiet.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Geschütztes Waldbiotop "Weiher beim Fronholz NW Reichertshaus" Nr. 2-8024-436-3610), nördlich des Plangebietes; keine Betroffenheit

- Geschütztes Biotop "Nass- und Streuwiesenkomplex S Kohhaus" (Nr. 1-8024-436-0212), nordöstlich des Plangebietes
 In dem Biotop befindet sich eine stickstoffempfindliche Pfeifengras-Streuwiese (FFH-LRT 6410). Eine Grobabschätzung mit worst-case Szenario, hat ergeben, dass keine Gefährdung des LRTs entsteht.
 Der Grobabschätzung liegt zu Grunde, dass das Biotop 1 km vom Plangebiet entfernt liegt. Bei Annahme des Critical Loads von 0,3 kg/(ha*a) ergibt sich somit ein Emissionsabschneidekriterium von 5.633 kg/a. Bei einem Worst-Case-Szenario (Holzheizung, 300 LKW/Tag, 1200 PKW/Tag) wären aus dem geplanten Gewerbegebiet rechnerisch Emissionen von 4.248 kg/a zu erwarten. Das Abschneidekriterium bleibt somit noch deutlich unterschritten. Da es sich bei der Berechnung um ein Worst-Case-Szenario handelt und zudem anzunehmen ist, dass nicht alle Betriebe mit Holz heizen werden, ist nicht von einer Gefährdung des FFH-LRT 6410 Pfeifengras-Streuwiese durch das geplante Gewerbegebiet auszugehen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

9.1.2.5 Biotopverbund

- Innerhalb des Plangebiets liegen keine für den Biotopverbund relevanten Flächen.
- Westlich angrenzend im Bereich des FFH-Gebietes befinden sich mehrere für den Biotopverbund relevante Flächen. Im Bereich des Biotopes "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr. 1-8024-436-1411) findet sich eine Kernfläche bzw. Kernraum für den Biotopverbund feuchter Standorte. Südliche dieser Kernfläche feuchter Standorte befindet sich eine Kernfläche mittlerer Standorte. Im Bereich des flächenhaften Naturdenkmals sowie kleinteilig südlich angrenzende Waldflächen sind als Kernfläche, Kernraum sowie Suchraum für trockene Standorte dargestellt. Diese überlagern teilweise auch die zuvor beschriebenen Biotopverbundflächen der feuchten sowie mittleren Standorte. Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da Biotopverbundflächen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

9.2 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)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 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 Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Acker- sowie Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden befindet sich eine Hofstelle, welche sich ebenfalls innerhalb des Änderungsbereiches befindet. Hier kommen mehrere Gehölze vor. Im Nordosten des Änderungsgebietes stehen zwei alte Birnbäume entlang des Wirtschaftsweges, welcher den Änderungsbereich dort begrenzt. Im Südosten befindet sich das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" (Nr. 8436-009-2906). Der Süden des Änderungsbereiches wird vom "Riedbach" durchflossen (von Osten kommend, nach Südwesten in das Gebiet der "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" abfließend. An einem Teilabschnitt des "Riedbach" befindet sich das geschützte Biotop "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" (Nr. 1-8024-436-0210). Zudem wird der "Riedbach" von mehreren kleineren Gehölzen begleitet.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die wenigen Gehölze sowie der "Riedbach" können Kleinlebewesen einen Lebensraum bieten. An der landwirtschaftlichen Hofstelle sind typische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Die Durchgängigkeit im Gebiet ist durch die umliegenden Verkehrswege bereits eingeschränkte.
- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet in den Jahren 2020 und 2021 mehrfach durch einen Biologen begangen. Dabei fanden sich ubiquitäre und wertgebende Vogelarten im Änderungsbereich und dessen Umfeld als Nahrungsgäste und/oder Brutvögel. Mehrere Amphibienarten kommen im Umfeld des Änderungsbereiches vor. Fledermäuse nutzen Strukturen im Gebiet als Jagdhabitat.
- 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 aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 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.

- Es handelt sich beim Änderungsbereich zum Großteil um offene, unversiegelte Bodenflächen, die momentan als Grünland und Acker genutzt werden. Im Süden befindet sich eine Hofstelle, deren Flächen teilweise durch Gebäude und Wege versiegelt ist. Auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung findet ein Nährstoffeintrag in den Boden statt.
- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von mittel tiefem Niedermoor aus Torf über glazigenen Sedimenten.
- In Muldenlage sind Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemm-massen, z. T. über Schwemmsedimenten verbreitet. Auf Erhebungen treten Parabraunerden aus würmzeitlichem Geschiebemergel auf.
- Die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. wurde mit Begutachtungen zu verschiedenen Fragestellungen der Bereiche Geologie, Geotechnik, Grundwasser, Bodenkunde etc. beauftragt. Diese sind im geotechnischen Kurzbericht zur Datenrecherche und Ersterkundung vom 11.01.2023 zusammengefasst. Die geologische Situation wird wie folgt beschrieben:
- Der tiefere Untergrund im Untersuchungsgebiet besteht aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse, die im Tertiär in einem Senkungstrog am Rand der sich zum Hochgebirge entwickelnden Alpen abgelagert wurden. Die Molasse ist nach Altaufschlüssen zu urteilen mehrere Zehnermeter unter Gelände zu erwarten.
- Die Morphologie der Umgebung von Bad Waldsee ist durch den Gletschervorstoß der letzten Kaltzeit (Würm) geprägt. Die Erhebungen östlich und nördlich der Stadt werden von Grund- und Endmoränen des maximalen Vereisungsstandes aufgebaut. Während des schrittweisen Eisrückzugs wurden zwischen dem jeweiligen Eisrand und den vorgelagerten Endmoränenwällen Schmelzwasserablagerungen auf das Grundmoränenrelief geschüttet. In eisrandnahen Stauseen kamen feinkörnige Seesedimente, sog. Beckenablagerungen, zum Absatz.
- Die kaltzeitlichen Schmelzwasser-, Becken- und Moränenablagerungen gehen nach oben hin in spät- bis postglaziale See- und Bachablagerungen über. Die Sedimente unterliegen seit dem Ende der Kaltzeit den Einflüssen

von Verwitterung und Umlagerung. Unter Staunässebedingungen wuchsen organische Böden wie Anmoor und Torf auf. Durch anthropogene Nutzung ist die natürliche Schichtenfolge lokal gestört bzw. verändert.

- Bei der Ersterkundung für die Erweiterung des Gewerbeparks Wasserstall in Bad Waldsee wurden zehn Rammkernsondierungen im Bereich der Geländeneriederung entlang des Wassergrabens abgeteuft, um die in der amtlichen Geologischen Karte verzeichneten organischen Ablagerungen einzugrenzen. Die vermuteten organischen Weichschichten wurden jedoch in keinem Aufschluss angetroffen. Es ist zu erwarten, dass die glaziäre Schichtfolge aus Moränen und Beckenablagerungen im gesamten Untersuchungsgebiet einen geringmächtigen "Deckel" aus Verwitterungsbildungen tragen. Bei den weiteren Planungen (Kreisverkehrs bzw. Linksabbiegerspur an der "K 8033") muss somit keine größere Rücksicht auf unterschiedliche geologische Verhältnisse bzw. das Vorhandensein besonders ungünstiger Bereiche genommen werden.
- Die glaziären Sedimente weisen zwar teilweise ungünstige Baugrundeigenschaften auf (z. B. weichkonsistente Beckenablagerungen), im Hinblick auf die Erschließung sollten sich etwaige Schwierigkeiten aber im üblichen Rahmen bewegen. Auch im Hinblick auf die Entsorgung / Verwertung überschüssigen Bodenmaterials ist nicht mit zusätzlichen Schwierigkeiten zu rechnen, die mit dem Vorhandensein organischer Böden verbunden gewesen wären.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von 20,8 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Es handelt sich um eine Vorrangflur II.
- Gemäß Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB kommen den unversiegelten Böden im Änderungsbereich folgende Bodenfunktionen zu:
 - Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel (2) bewertet.
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter mittlere (2) bis hohe (3) Bedeutung zu.
 - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3) zu.

- Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser 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.

- Durch das Plangebiet verläuft der "Riedbach". Über diesen entwässert der Änderungsbereich in die Schussen und gehört damit zum Wassereinzugsgebiet Alpenrhein/Bodensee.
- Gemäß Geotechnischem Kurzbericht zur Datenrecherche und Ersterkundung vom 11.01.2023 (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co.) existiert offenbar kein zusammenhängendes Grundwasservorkommen und mithin kein zusammenhängender, durchlässiger Grundwasserleiter. Im Untersuchungsgebiet dominieren gering durchlässige bzw. stauende Schichten (Beckenschluff, Geschiebelehm, Geschiebemergel), die unregelmäßig von durchlässigen Schichten (Beckensande, Moränensande und -kiese) durchzogen werden. Diese Böden wurden nahezu durchgängig in nasser Form angetroffen, was auf eine Grundwasserführung schließen lässt. In einigen Bohrlöchern kam es zur Ausbildung eines Wasserstands, es handelt sich hierbei jedoch nicht um ausgespiegelte Grundwasserstände, weswegen das jeweilige Druckniveau möglicherweise noch höher liegt.
- Generell ist im gesamten glaziären Schichtpaket mit Wasserzutritten in unterschiedlichen Tiefenlagen zu rechnen. Ein nennenswerter Wasserandrang ist lediglich in den kiesigen Moränenablagerungen sowie in evtl. lokal vorhandenen Schmelzwasserkiesen zu erwarten. Im Nahbereich des "Riedbachs" ist davon auszugehen, dass eine Wechselwirkung zwischen Grund und Bachwasser besteht und die Wasserstände auf einem ähnlichen Niveau liegen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet nur durch die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle Abwässer an. Die Entwässerung dieses Gebietes erfolgt im modifizierten Trenn-System (Schmutzwasser-Beseitigung über Anlagen des städtischen Abwasserbetriebes, Niederschlagswasser-Beseitigung durch gepufferte Einleitung in den "Riedbach", bei Bedarf über Regenklärbecken und Retentionsbodenfilter). Die Frischwasser-Bereitstellung erfolgt über den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe.
- Das Gebiet fällt insg. von Norden nach Süden ab. Teilweise bestehen Höhenunterschiede von bis zu 10 m. Daher kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

9.2.1.5 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 Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Dieses ist im Allgemeinen durch kühle Winter, mäßig warme Sommer, hohe Niederschläge (vor allem als Schauerregen im Sommer) sowie eine mittellange Vegetationsperiode (ca. 200-210 Wuchsklimatage) gekennzeichnet. Im Frühjahr und Herbst kann es zu großräumigen Nebelwetterlagen kommen, wenn auch weniger ausgeprägt als im benachbarten Schussen-Tal. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen etwa 900 mm bis 1.000 mm, die Jahresmitteltemperatur liegt bei um die 7°C.
- Das Gebiet befindet sich in einer Hang-Situation. Die auf den offenen Flächen entstehende Kaltluft fließt in Richtung Süden ab. Für die Belüftung der südlich liegenden Stadt haben die Flächen keine größere Bedeutung, da die sich bildende Kaltluft durch die bestehende Bebauung (größere Hallen des Hagebaumarktes und anderer Betriebe) nur schwer abfließen kann. Frischluftbildende Gehölze befinden sich kaum auf der Fläche.
- Aus Sicht der Kurgäste weist Bad Waldsee ein gemäßigtes Reizklima auf (Kurort-Klimagutachten des DWD 1970). Sowohl durch die Landwirtschaft (Staub und Geruch aus der Grünland- und Ackernutzung im Gebiet und von der Hofstelle östlich des Änderungsbereiches) als auch durch das angrenzende Gewerbegebiet (v. a. Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr der Mitarbeiter, Anlieferer und Kunden) ist die Luftqualität leicht vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 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 Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Der Änderungsbereich gehört zum Naturraum des Oberschwäbischen Hügellandes, einer kuppigen Jungmoränen- und Schmelzwasserlandschaft des nördlichen Voralpenlandes. Landschaftsbildbestimmende Elemente dieses Naturraumes sind die bewaldeten Moränen und die ebenen Riedflächen mit zahlreichen Seen und Mooren.

- Das Plangebiet ist nach Westen und Norden von den Waldflächen des "Fronholzes" eingerahmt und steigt zu diesen nach Norden hin zu einem Moränenrücken an. Ein weiterer, vom Änderungsbereich aus sichtbarer Höhenzug verläuft östlich von Bad Waldsee in Südwest-Nordost-Richtung rund um den "Petersberg" (ca. 660-680 m). Bei dieser vollständig bewaldeten Erhebung, dem "Haisterkircher Rücken", handelt es sich um eine Grundmoräne, die in Folge einer Schotterauflage erhalten blieb. Die Sichtbeziehungen vom Änderungsbereich sind vor allem durch diesen Höhenzug, einzelne Hofstellen und markante Großbäume in der Umgebung sowie durch das südlich angrenzende Gewerbeareal mit dem Baumarkt im Nah- und den Hymer-Gebäuden, v. a. dem Museum, im entfernteren Bereich geprägt.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welches von Wirtschaftswegen durchzogen sind. Durch den östlichen Änderungsbereich verläuft die Hochspannungs-Freileitung. Im Süden verläuft der "Riedbach". Prägend ist zudem das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" im östlichen Gebietsrand sowie die großen Birnbäume an der nordöstlichen Gebietsgrenze. Weiter befindet sich im Süden eine Hofstelle, welche an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt.
- Einsehbar ist das Gebiet vorwiegend vom Nordrand des bestehenden Gewerbegebietes, von der Kreis-Straße im Osten sowie vom Waldrand im Norden und Westen. Eine Eingrünung besteht durch das "Fronholz". Der Bereich selbst besitzt keine besondere Erholungseignung. Die offenen, geneigten Flächen haben jedoch auf Grund der Wanderwege durch das "Fronholz" für die Ausblicke und Eindrücke Erholungssuchender eine gewisse Bedeutung
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 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 Plangebiet wird im Moment landwirtschaftlich genutzt und weist selbst nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion auf. Durch das "Fronholz" im Westen verläuft jedoch der Jakobsweg von Tillyschanze an der tschechischen Grenze nach Konstanz am Bodensee. Dieser Fernwanderweg – von

Winterstettenstadt (an der Riß) über Englerts und Mattenhaus nach Bad Waldsee kommend – ist Teil eines ausgedehnten Wanderwegenetzes rund um die Kurstadt.

- Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, die Erholungslandschaft um Bad Waldsee, eine gute Wege-Erschließung sowie prägende Sichtbeziehungen zu erhalten. Für den Änderungsbereich muss zudem seine Lage am nördlichen Ortseingang der Stadt berücksichtigt werden. Wenn auch dem Bereich selbst keine besondere Attraktivität zukommt (Landwirtschaft, Gewerbegebiet) und Industrie und Gewerbe hier bewusst konzentriert werden sollen, wirkt die freie Fläche dennoch auf Erholungssuchende in der Umgebung.
- Zudem ist der angrenzende Waldbestand als Erholungswald der Stufe 1b (Wald mit großer Bedeutung für die Erholung) kartiert. Dies ist ein Hinweis darauf, dass in dem Waldbestand mit vielen Besuchenden gerechnet werden muss.
- Der Änderungsbereich hat eine große Bedeutung für die lokale Wirtschaft. Vom bestehenden Gewerbegebiet gehen Lärm-Emissionen aus.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen des bestehenden Gewerbegebietes sowie die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Kreisstraße K 8033 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten 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 nach Süden abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere

Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 337 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 50 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

- 9.2.1.10 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.

Die vielfältigen Einwirkungen des Menschen auf die anderen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben (z. B. Eintrag von Pflanzenschutzmitteln aus dem Obstbau, Lärmbelastungen durch den Durchgangsverkehr, Geruchsbelastungen durch die Kläranlage usw.).

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft bestehen. Somit wäre keine Bebauung des Gebietes möglich, so dass das intensiv genutzte Grünland sowie die Ackerflächen als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleibt. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund 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. Die landwirtschaftliche Hofstelle wird zukünftig aufgegeben. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen 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 (insb. das FFH-Gebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 9.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung/Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. 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.

9.2.3 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)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes/Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die beiden Birnbäume können aufgrund der Lage des neuen Wirtschaftsweges bzw. des neu angelegten Grabens (Abfangen Starkregenereignisse) nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Es sind keine Flächen des Biotopverbundes betroffen. Das Biotop "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" sowie das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung einer großzügigen Grünfläche gesichert.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann zukünftig insbesondere im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Innerhalb des Baugebietes wird ein Teil der Pflanzenarten jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von Maßnahmen innerhalb des Baugebietes profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich teilweise erhöhen (struktureiche Grünflächen). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume voraussichtlich keinen Raum.
- Die im artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Sieber Consult GmbH (20.06.2023) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Bauzeitenregelung, Rodungszeiten, Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Installation von Nistkästen). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. So stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung mit Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu

verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen), deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Die Lichtpunkthöhe wurde auf maximal 6 m festgesetzt, da die Große Kreisstadt in der südlichen 1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall Lichtpunkthöhen von bis zu 6,50 m hat und dies ebenfalls im 2. Erweiterungsbereich anstrebt. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind. Dächer sind extensiv zu begrünen; die begrüneten Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der Durchgrünung sowie der Eingrünung des Plangebietes. Die festgesetzte Grünfläche im Südosten dient der Sicherung des Uferbereiches des "Riedgrabens" sowie des Biotopes "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" sowie das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus". Zum "Fronholz" hin ist eine Grünfläche als Ausgleichsfläche geplant, sie entspricht den Vorgaben zum Waldabstand. Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (festgesetzte Pflanzliste). Es ist ein Baum je 800 m² angefangene Grundstücksfläche zu pflanzen, um eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer/mittlerer/hoher/unerheblicher/erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
-------------------------------	-------------------------------------	--

baubedingt

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	-
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	-
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust wertvoller Gehölze	-
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	-
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	-

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

- Während der Bauzeit für das geplante Gewerbegebiet wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage wird es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Geplant ist die Festsetzung einer GRZ von 0,7 sowie 0,85, so können inkl. Überschreitungsmöglichkeit 80% der späteren Gewerbeflächen versiegelt werden. Im Bereich der bestehenden Hofstelle im Süden sind die Böden bereits jetzt teilweise versiegelt.
- Von der Änderung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa **20,9 ha** betroffen, der ermöglichte Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Das Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Dies trifft zwar auf 98 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Das Wegfallen der Flächen wird sich jedoch weiter negativ auf die bereits angespannte Flächenverfügbarkeit, auch in Hinsicht der Düngemittelausbringung auswirken.

- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Änderungsbereich zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Änderungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Besonders durch die Hanglage sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden

soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	-
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	-
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	-

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Falle des Freilegens von Grundwasser während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von bis zu 0,85 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiege-

lung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Die Gewässerrandstreifen entlang des "Riedbach" werden von Eingriffen freigehalten und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung von Retentionsbereichen, um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort zu versickern. Um Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen zurückzuhalten, sind Starkregenpufferflächen vorgesehen.
- Die geplante Begrünung von Dächern dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Abwasser-Beseitigung erfolgt auch im Plangebiet über ein modifiziertes Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das bestehende, bereits ausreichend dimensionierte Pumpen-Schlauch-System im "Gewerbepark Wasserstall" eingeleitet und anschließend der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser wird in "behandlungsbedürftig" und "nicht behandlungsbedürftig" unterteilt. "Nicht behandlungsbedürftig" ist Niederschlagswasser, das auf Dach- und Grünflächen, sowie auf wenig befahrenen PKW-Zufahrten und -Stellplätzen anfällt und in seiner Qualität mindestens geklärtem Abwasser entspricht. "Behandlungsbedürftig" ist jenes Niederschlagswasser, das diesen Standard nicht einhält. Es handelt sich dabei vor allem um Niederschlagswasser, das auf Verkehrs- und Lagerflächen anfällt. Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden, welche eine Versickerung ausschließt, wird das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser entweder direkt oder über unterirdische, in öffentlichen Flächen verlegte Leitungen nach vorhergehender Retention auf dem einzelnen Grundstücken in den Riedgraben bzw. in die geplanten Retentionsmulden eingeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der Oberen Schussentalgruppe.
- Das bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung sowie Gräben im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten und Nordosten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken kommen kann.

9.2.3.5 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):

- Die Kaltluftentstehung wird bei einer Bebauung unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dem entgegen steht die Ausweisung mehrere Grünflächen mit Gehölzpflanzungen. Auch der Straßenraum soll, soweit möglich mit Bäumen beschattet werden. Dadurch kann die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind

keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der zu ändernde Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist. Geplant ist außerdem ein zentralen Mobility Hub, um insb. den durch die im Gebiet arbeitenden Menschen entstehenden, emittierenden Verkehr im Gebiet möglichst gering zu halten.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der parallel getroffenen Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den gewerblichen Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im durch die Änderung ermöglichten Gewerbegebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölze/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die weithin einsehbare/das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche und die Ackerflächen verloren geht.
- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, soll eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen in den Baugebieten möglichst naturnah zu gestalten.
- Es wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Grün- und Freiflächen gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.

- Die geplante Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.
- Durch das ausschließliche Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen soll, eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft erreicht werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Entfernung der Gehölze	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Herstellung eines grünen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

9.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine starke Beeinträchtigung. Jedoch wird durch Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Mit der Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird diese Einschränkung gemildert. Prägende Strukturen wie das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" sowie der Bachlauf des "Riedbach" werden erhalten.
- Der als Erholungswald kartierte Waldbestand sowie das bestehende Wegenetz werden durch die Änderung nicht verändert.

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen als Ertragsstandort verloren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

9.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

Das überplante Gebiet betrifft allerdings den Bereich eines Niedermooses sowie ein Anmoorgebiet. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert. Aus solchen Lagen an und in alten Moorflächen sind jedoch Reste prähistorischer Siedlungen bekannt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Gewerbepark Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch § 2 des DSchG unter Schutz stehen können.

Daher möchte das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie die im Rahmen der Einzelbauvorhaben geplanten Bodeneingriffe archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens jeweils zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten.

9.2.3.9 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 Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der

zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen, diese sind jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgestehen.
- In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Da Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Erweiterung Gewerbeplatz Wasserstall ausgeschlossen werden, sind Konflikte hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren sind in den Festsetzungen die zulässigen Lampentypen geregelt (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 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):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. 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".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

9.2.3.12 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.

9.2.3.13 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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, sind auf den gewerblichen Grundstücken auf mindestens 80 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die

zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 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):

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

9.2.3.15 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 aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes/des neuen Ortsrandes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- mindestens extensive Begrünung von Dächern (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

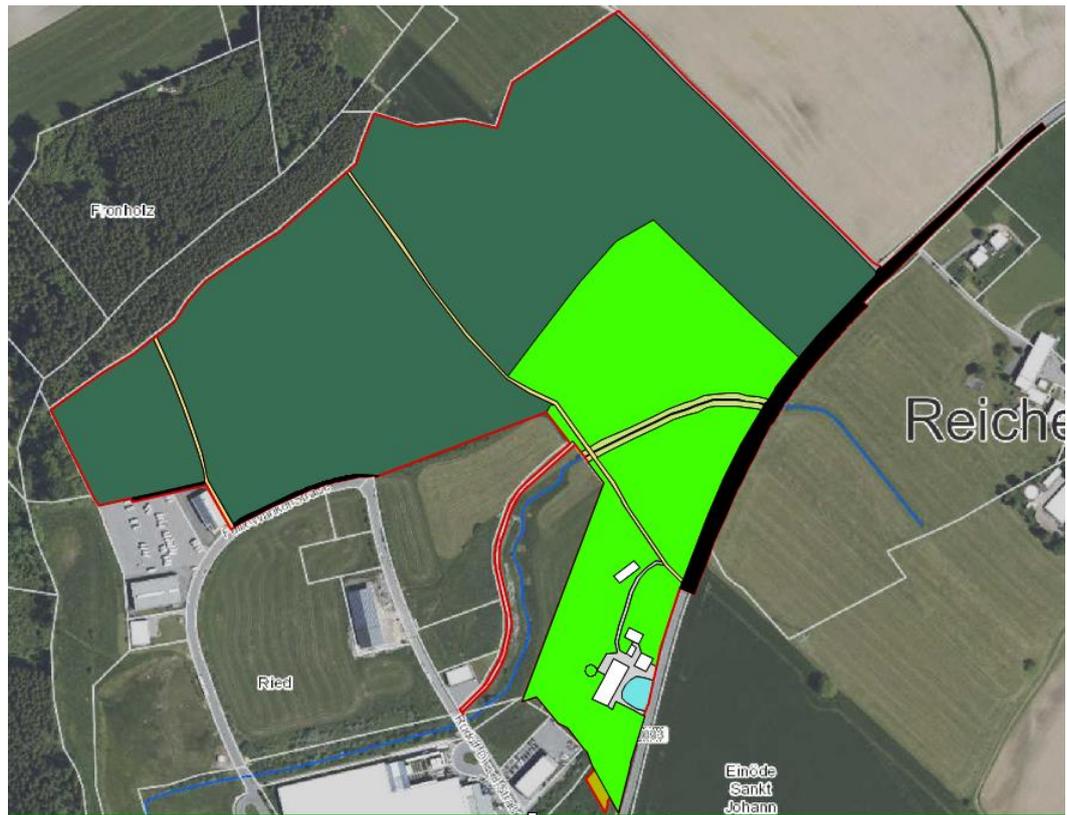
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

9.2.4.5 Graphische Darstellung Bestand (ohne Maßstab):



Graphische Darstellung Bestand (ohne Maßstab): Acker (Dunkelgrün), Intensivgrünland (Hellgrün), Grünfläche GE (Khaki), Gewässer (Blau), Gewässerrandstreifen (Beige), Straße (Schwarz), Wiesenweg (Gelb), Gebäude (Weiß), Hoffläche/Radweg/Feldweg (Grau), Garten (Türkis), Geltungsbereich (Rot)

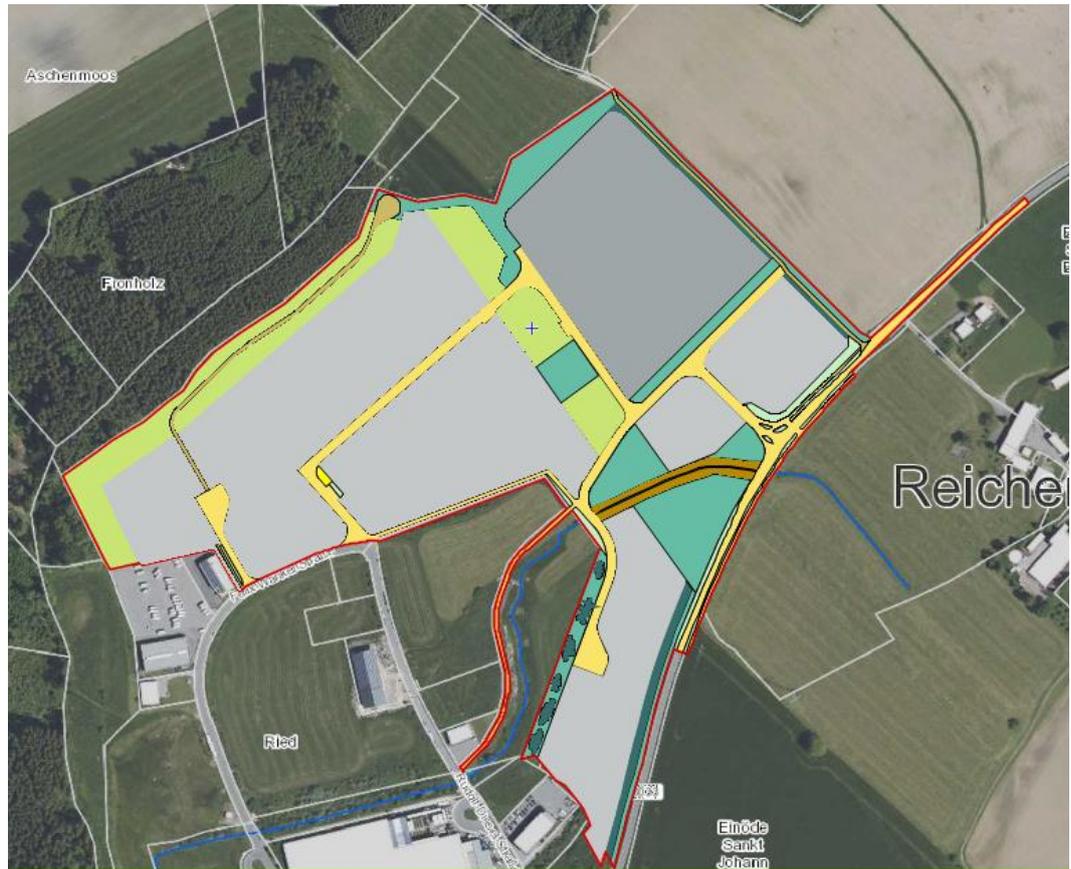
Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
37.10	Acker	138.567	4	554.268
33.60	Intensivgrünland	54.830	6	328.980
12.21	Gewässer (Riedbach)	167	16	2.672
35.11	Gewässerrandstreifen	1.675	12	20.100
33.41	Private Grünfläche (BP Gewerbepark Wasserstall), Fettwiese mit Sträuchern	319	13	4.147
60.60	Garten (Hofstelle)	595	6	3.570
60.24	Wiesenweg	1.990	6	11.940
60.32	teilversiegelt (Feldweg, Hofstelle)	3.252	2	6.504
60.21	Versiegelte (Straße)	6.218	1	6.218
60.10	Versiegelt (Gebäude / Silo)	1.438	1	1.438
45.40a	Bäume 1 St., StammU. 35 cm	21	8	5.040

Summe Bestand

209.051

944.877

9.2.4.6



Gewerbeflächen GRZ 0,70 (Hellgrau), Gewerbeflächen GRZ 0,85 (Hellgrau), Öffentliche Grünfläche artenreich (Hellgrün), Öffentliche Grünfläche allgemein (Grün), Strauchpflanzungen (Dunkelgrün) Gewässer (Blau), Gewässerrandstreifen (Braun), Straße/Gehweg (Senfgelb), Fläche für Versorgung (Gelb), Verkehrsbegleitgrün (Mintgrün), Feldweg (Beige), Geltungsbereich (Rot)

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	versiegelte Flächen (GRZ 0,7 inkl. Überschreitung 0,8)	81.870	1	81.870
60.10	versiegelte Flächen (GRZ 0,85)	27.853	1	27.853
60.21	Versiegelt (Straße)	19.508	1	19.508
60.50	Kleine Grünfläche (Gewerbefläche abzüglich versiegelbarer Fläche)	25.383	4	101.530
60.50	Verkehrsbegleitgrün	3.045	4	12.180
60.40	Fläche für Versorgungsanlage	126	2	252

60.32	Gekiester Feldweg	2.998	2	5.996
44.11	Strauchpflanzungen	3.785	10	37.850
12.21	Gewässer (Riedbach)	155	16	2.480
35.11	Gewässerrandstreifen	2.145	12	25.740
33.41	Öffentliche/Private Grünfläche	22.454	10	224.540
33.41	Blühwiese (Artenreiche Fettwiese)	19.730	13	256.490
45.40b	Bäume 1 St., StammU. 30 cm (an Straße)	32	6	5.760
45.40b	Bäume 1 St., StammU. 50 cm (Eiche)	1	6	300
45.40b	Bäume 1 St., StammU. 40 cm (Ausgleich)	66	6	15.840
Summe Planung		209.051		818.189
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				818.189
Summe Bestand				944.877
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)				-126.688

9.2.4.7 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **126.688** Ökopunkten.

9.2.4.8 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall. Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte

des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.9 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666 bzw. bei 2,333, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0.

9.2.4.10 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): **109.722 m²**
- festgesetzte Verkehrsflächen (inkl. Kreisstraße und Versorgungsfläche im Norden): **22.632 m²**
- Flächen für Verkehrsbegleitgrün (**3.045 m²**) und Flächen für Abgrabung (**15.361 m²**) erhalten eine durchschnittliche Bewertung von 0,666 bzw. 0,333 da die Bodenfunktionen durch den Eingriff eingeschränkt werden

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	48.367	3-3-2 (2,666)	10,66	515.594
Unversiegelte Flächen	151.905	2-3-2 (2,333)	9,33	1.417.272
Verkehrsfläche/Versiegelte Flächen	8.779	0-0-0 (0)	0	0
Summe	209.051			1.932.866

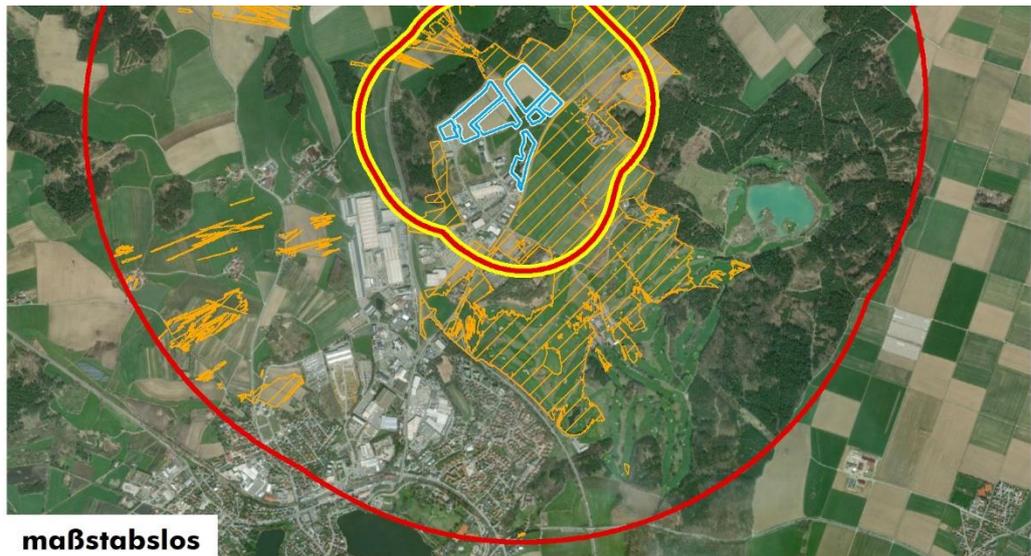
Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
versiegelte Flächen Straße, Wege	22.632	0-0-0 (0)	0	0
versiegelte Flächen GRZ 0,7 (inkl. Überschreitung)	81.870	0-0-0 (0)	0	0
versiegelte Flächen GRZ 0,85	27.853	0-0-0 (0)	0	0

teilversiegelte Fläche (Begleitgrün)	3.045	1-1-0 (0,666)	2,66	8.100
unversiegelte Flächen (Baugebiete)	25.383	2-3-2 (2,333)	9,33	233.795
unversiegelte Flächen Grünfläche	14.415	2-3-2 (2,333)	9,33	149.607
unversiegelte Flächen Grünfläche	18.493	3-3-2 (2,666)	10,66	197.135
Flächen für Abgrabung	15.361	0-1-0 (0,333)	1,33	20.430
Summe	209.051			596.977
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				596.977
Summe Bestand				1.932.866
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				-1.335.889

9.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **1.335.889** Ökopunkten.

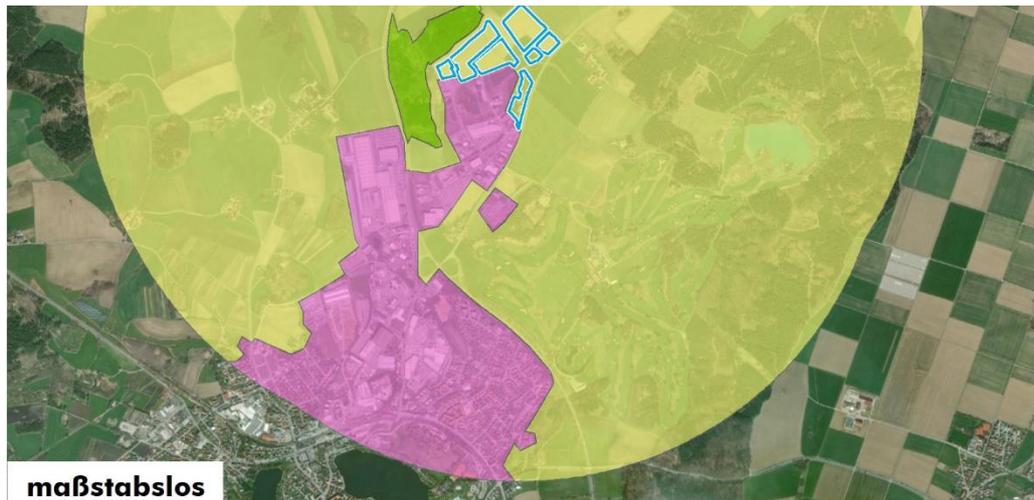
9.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie Wirkzone *) II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinere Raumeinheit umfasst den südlich angrenzenden Siedlungsbereich der Stadt Bad Waldsee. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da dieser stark von den bestehenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Eine weitere Raumeinheit wird durch das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried", Teilgebiet 7: "Fronholz", Nr. 8024-341. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "4" eingestuft, da es sich bei dem Waldstück nicht nur um ein FFH-Gebiet, sondern auch um einen Erholungswald der Stufe 1b handelt. Der verbleibende und größte Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um locker besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung und Waldstücken geprägte Flächen handelt. Es befinden sich ein Golfplatz sowie mehrere kleinere Stillgewässer sowie ein Baggersee im Wirkungsbereich.



Bewertung der Raumeinheiten 2 3 4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da es sich um die großflächige Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit starken Auswirkungen auf das Landschaftsbild handelt, wird unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild ein Erheblichkeitsfaktor von 0,8 gewählt.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone *) II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger Wirkraum} & \text{beeinträchtiger Wirkraum} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{[m}^2\text{]} \end{array} \right) \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} + \left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger Wirkraum} & \text{beeinträchtiger Wirkraum} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{[m}^2\text{]} \end{array} \right) \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				

745.548	3	4.748	4	0,8	0,2	0,1	36.090
---------	---	-------	---	-----	-----	-----	--------

**Wirkzone
*) II**

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheb- lichkeits- faktor	Wahrneh- mungskoeffi- zient	Kompensati- onsflächen- faktor	Komp. -um- fang
Fläche [m²]	Bedeu- tung	Fläche [m²]	Bedeu- tung				
1.394.074	3	0	4	0,8	0,1	0,1	33.458

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und *) II **69.548**

9.2.4.13 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter noch nicht abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-126.688
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-1.335.889
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-69.548
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	-1.532.126

9.2.4.14 Ergebnis: Da der Ausgleichsbedarf mit den planinternen Maßnahmen noch nicht abgedeckt werden kann, wird der verbleibende Ausgleichsbedarf über den Zukauf von Ökopunkten erfolgen. Die erforderlichen Ökokontomaßnahmen werden noch vor Satzungsbeschluss nachgewiesen und zugeordnet.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Standortalternativen: Der Stadtrat von Bad Waldsee hat 2009 den Beschluss zur Stadtentwicklung 2020 gefasst. In diesem Entwicklungskonzept ist der Bereich Wasserstall als einer der beiden Gewerbeschwerpunkte der Stadt vorgesehen. Für den zu ändernden Bereich sind zudem die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich. Im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Stadt Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt, wobei der Gewerbeschwerpunkt im Norden der Stadt liegt. In der Fortschreibung des Regionalplanes wird das Erweiterungsgebiet "Wasserstall" konkret definiert. Die Gewerbeflächen der Stadt können an dem Standort somit gebündelt werden.

Darüber hinaus liegt die konkrete Anfrage der Firma Hymer für Entwicklungsflächen des Betriebes vor. Das zu ändernde Gebiet soll den bereits bestehenden Gewerbepark erweitern. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist daher auch die bereits vorhandene Erschließung über den bestehenden Gewerbepark. Der Gewerbepark liegt nur wenige 100 m von der Anschlussstelle der "B 30 Abfahrt Nord" entfernt.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Entwurfsalternativen erarbeitet. Für das Änderungsgebiet wurden mehrere städtebauliche Entwürfe angefertigt. Hierbei wurden die Flächengröße und Anordnungen der Grundstücke sowie die Straßenführung innerhalb des Gebietes variiert. Da konkrete Anfragen der Firma Hymer vorliegen, sollte mindestens ein geplantes Grundstück auf die Anforderungen der Firma zugeschnitten werden. Fixpunkte wie die Stromleitung, der Waldabstand, die Lage des Biotopes "Rohrkolben-Röhricht

N Reichertshaus", des Naturdenkmales "Stieleiche w. Reichertshaus" sowie der Verlauf des "Riedgrabens" haben die Planungsalternativen maßgeblich beeinflusst.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund 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)

9.2.6.1 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.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 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):

9.3.1.1 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 November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Bad Waldsee in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.3.1 Durch die Planung werden Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Bad Waldsee ausgewiesen. Der zu überplante Bereich umfasst ca. 21 ha.

9.3.3.2 Das Plangebiet wird im Süden durch bestehende Gewerbeflächen begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die "K8033" an. Im Westen und Norden grenzen Waldflächen an. Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist allgemein von landwirtschaftlicher Nutzung (insb. Ackerflächen und Grünland) sowie Waldflächen geprägt.

Innerhalb des Änderungsbereiches handelt es sich überwiegend um ackerbaulich genutzte Flächen sowie um Grünland. Der "Riedbach" durchfließt das Gebiet im südlichen Bereich. Es befindet sich zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle innerhalb des Änderungsgebietes. Dem zu ändernden Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Änderungsbereiches).

9.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge sowie aufgrund der getroffenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen keine Beeinträchtigung.

Das geschützte Biotop "Nass- und Streuwiesenkomplex S Kohhaus" (Nr. 1-8024-436-0212) enthält eine stickstoffempfindliche Pfeifengras-Streuwiese (FFH LRT 6410). Eine Grobabschätzung mit worst-case Szenario, hat ergeben, dass keine Gefährdung des LRTs entsteht.

Das angrenzende FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8324-343) erfährt bei Berücksichtigung der für den parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen, nach aktuellem Kenntnisstand, keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt wird durch die großflächige Versiegelung voraussichtlich beim Schutzgut Boden liegen.

9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.532.126 Ökopunkten wird durch den Zukauf von Ökopunkten aus Ökokontomaßnahmen gedeckt. Die Zuordnung erfolgt noch vor Satzungsbeschluss.

9.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes 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

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Bad Waldsee)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee / Bergatreute (in Kraft getreten am 09.12.2010)

- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zum Scoping am 05.10.2022 via Webex (Vermerk vom 12.10.2022, ergänzt am 24.10.2022) zu den Themen Waldabstand, FFH-Gebiet, Naturdenkmale und Biotope, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Artenschutz (Vögel, Fledermäuse und Amphibien), Immissionsschutz. Weitere umweltbezogenen Stellungnahmen zum Termin der Netze BW zu Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung, sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Waldabstand, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Oberflächengewässer, FFH-Gebiet, Naturdenkmale und Biotope, Artenschutz und Umweltbericht
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom 26.04.2023 (mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart (Bau-, Kunst- und archäologische Denkmale), Regierungspräsidium Tübingen zu den Belangen der Landwirtschaft, Regierungspräsidium Freiburg zu Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser Geotopschutz, Wald bzw. Erholungswald und Waldbiotope, Waldabstand, Netze BW zur Bepflanzung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Grundwasser, Oberflächengewässer, Altlasten, Abwasser, Landwirtschaft, Bepflanzung an Straßen, Naturschutz, Artenschutz, FFH-Gebiet, Biotope Landschaftsplan, Bodenschutz, Radwegenetz und Forst
- Umweltbezogene Stellungnahmen zur förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 20.06.2023 des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Verweis auf die Stellungnahme vom 22.05.2023 zu Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Geotopschutz, Wald bzw. Erholungswald und Waldbiotope und Waldabstand, des Regierungspräsidiums Freiburg (Forstdirektion) zum Waldabstand, des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zum Regionalplan, des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium zu Bau- und Kunstdenkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege, des Landratsamtes Ravensburg zu Forst, Naturschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Zuordnung von Ökopunkten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen, weitere Hinweise zum Artenschutz und Bodenschutz
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" in der Fassung vom 29.10.2001
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" in der Fassung vom 27.01.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" der Sieber Consult GmbH in der **Fassung vom 16.10.2023** (zur Ermittlung von Geräuschkontingenten)

- Geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 11.01.2023 der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. in Bad Wurzach (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung, Erschließung des Baugebietes, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8324-343) der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.06.2023, **ergänzt am 16.10.2023** (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das westlich liegende FFH-Gebietsteil "Fronholz", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Hydrologie)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.06.2023, **aktualisiert am 16.10.2023** (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

10.1.1.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach- soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachformen.

10.1.1.2 Die Vorschriften über Materialien für die Dacheindeckung dienen einem verträglichen Ortsbild. Die vollständige Begrünung von Dächern von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit mehr als 100 m² unterstützt einen sanften Übergang zur freien Landschaft.

Gründächer, v.a. auf Gebäuden mit Flachdächern, wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang zur angrenzende freie Landschaft geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

10.1.1.3 Die zur Fassadengestaltung getroffenen Vorschriften sollen Fehlentwicklungen vermeiden und gleichzeitig die Bauherrschaft so wenig wie möglich einschränken. Daher sollen ausschließlich glänzende und stark reflektierende Materialien ausgeschlossen werden.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

10.1.2.1 Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Werbeanlagen

- 10.2.1.1 Blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe oder Attika werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Im Süden des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 624/3 (Gemarkung Waldsee) ein öffentlicher Weg. Dieser ist vor Ort nicht mehr erkennbar und wird auch nicht mehr benötigt. Er wird daher im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entwidmet.
- 11.1.1.4 Der nordöstlich verlaufende Wirtschaftsweg wird aufgrund des Hangwasserschutzes geringfügig verlegt. Die Funktion bleibt dabei erhalten, sodass die betroffenen Grundstücke nach wie vor erschlossen bleiben.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der gegebenen Anknüpfung an die vorhandene Siedlungsstruktur nicht erkennbar.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches mit Änderungen: 20,9 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	13,5	64,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	2,0	9,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege	0,5	2,4 %
Öffentliche und private Grünflächen	4,9	23,4 %
Versorgungsfläche	>0,01	>0,1 %

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die getrennte Wasserentsorgung der Stadt Bad Waldsee
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 16.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06.11.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 vom 06.11.2023 enthalten):

- Festsetzung der öffentlichen Grünfläche als Multifunktionsfläche mit Bereich für Starkregenpufferung bzw. Starkregenmanagement als Gewerbegebiet 1 (GE₁)
- Erweiterung der Flächen für das Gewerbegebiet 1 (GE₁) und 2 (GE₂) nach Nordwesten Richtung Waldabstand; Anpassung der betroffenen Festsetzungen im Bereich der angrenzenden Grundstücke
- Erweiterung der Flächen für das Gewerbegebiet 6 (GE₆) nach Süden
- Erweiterung der Flächen für das Gewerbegebiet 7 (GE₇) nach Norden
- Anpassung Emissionskontingente an geänderte Gewerbegebietsflächen, teilweise entsprechende Anpassung der Abgrenzung und Nummerierung der Gewerbegebietsflächen
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN in den Gewerbegebieten 5-6 (GE₅₋₆) von ZIV auf V sowie auf eine absolute Höhe von bisher 16 auf 20 m

- Geringfügige Anpassungen der Höhenfestsetzungen im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 9 und 10
- Anpassung der Festsetzung 2.35 zu den Flächen für Geländemodellierung
- Anpassung der Festsetzung 2.36 und 2.35 zu den Maßnahmenflächen (interne Ausgleichsflächen)
- Anpassung der Festsetzung 2.38 zur insektenfreundlichen Beleuchtung
- Entfernung der Festsetzung 2.53 "Pflanzung 2"
- Verlegung der Wendeplatte im nordwestlichen Bereich sowie des angrenzenden Wirtschaftsweges nach Westen; Anpassung der betroffenen Festsetzungen im Bereich der angrenzenden Grundstücke
- Verlegung der Fläche für Versorgungsanlagen für Elektrizität, Energie, Breitbandversorgung o.ä. öffentliche Infrastruktur in die südlich gelegene Begleitgrünfläche (fortführend entfällt die betroffene Begleitgrünfläche)
- Erweiterung der Flächen für Geländemodellierung (Abgrabungen und Aufschüttung) mit Schutzfunktion nach Westen
- Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall", da die Festsetzung Pkt. 2.22 zu "Flächen für Aufschüttungen" hier fortführend entfallen kann
- Anpassen der Festsetzungen 2.37 sowie 2.38 hinsichtlich der Pflegemaßnahmen der planinternen Ausgleichsflächen
- Aufnahme eines Hinweises zu "Sichtflächen für den fließenden Verkehr"
- Aufnahme eines Hinweises zu "Lichtraumprofil"
- Aufnahme eines gesonderten Hinweises zum Artenschutz an Glas unter Ziffer 6.22
- Anpassen der Hinweise zum Artenschutz unter Ziffer 6.23
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick auf das Plangebiet;
durch das Plangebiet
verlaufende Stromlei-
tung



Blick von Süden auf das
Plangebiet und den an-
grenzenden Waldbe-
stand



Blick von Osten nach
Westen



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik vom 15.06.2020. Der Beschluss wurde am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 03.07.2020 bis 17.07.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28.04.2023 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.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der vom über die Entwurfsfassung vom

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan BW116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den

.....
(Oberbürgermeister Henne)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan BW116 "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" 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

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 20.06.2023

Plan geändert am: 16.10.2023

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

Stadtplanung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	M. Tiefenthaler
Immissionsschutz und Projektleitung	L. Brethauer
Artenschutz	F. Steinhauser

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

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