

**Große Kreisstadt Bad Waldsee
Landkreis Ravensburg**

Amtliche Bekanntmachung

Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung des 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"

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.11.2023 den Entwurf zum 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" mit Begründung in der Fassung vom 16.10.2023 gebilligt und für die Veröffentlichung im Internet gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Bad Waldsee nördlich und östlich des bestehenden Gewerbeparks Wasserstall und westlich des Weilers Reichertshaus. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.10.2023 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom **17.11.2023 bis 01.12.2023** im Internet unter der Internetadresse

<https://www.bad-waldsee.de/buerger/de/rathaus-service/aktuelles-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen>

der Großen Kreisstadt Bad Waldsee veröffentlicht.

Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit liegen der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.10.2023 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **17.11.2023 bis 01.12.2023** im Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, (Hauptstraße 29, 88339 Bad Waldsee, 1.Stock, Flurbereich Baurecht) während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr).

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.10.2023 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden:

<https://www.bad-waldsee.de/buerger/de/rathaus-service/aktuelles-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen>

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht in der Fassung vom 16.10.2023 (Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen

(Regionalplan; Flächennutzungsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete/Biotop, Biotopverbund); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt; Boden, Geologie und Fläche; Wasser; Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Landschaftsbild; Mensch und Kulturgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Bewertung bei Durchführung der Planung von Wasserwirtschaft; Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen; Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung; eingesetzte Techniken und Stoffe; menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt; Erneuerbare Energien. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung. Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

- 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 Biotop, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Artenschutz (zur Erstellung eines Gutachtens zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien, zu Vermeidungsmaßnahmen), Immissionsschutz (zu Betriebsleiterwohnungen, Gewerbelärmimmissionen, Geräuschkontingentierung und zur schalltechnischen Untersuchung). 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 Biotop, Artenschutz und Umweltbericht
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Vorentwurfsfassung vom 26.04.2023 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege (zu Bau-, Kunst- und archäologische Denkmale), Regierungspräsidium Tübingen (zu den Belangen der Landwirtschaft), Regierungspräsidium Freiburg (zu Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Geotopschutz, allgemeinen Hinweisen, Wald bzw. Erholungswald, Waldbiotop und Waldabstand), Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (zu Zielen der Raumordnung), Netze BW (zur Bepflanzung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Grundwasser (zur Wasserversorgung und Grundwasserschutz), Oberflächengewässer (zu Baumaßnahmen am Gewässer), Straßenrecht (zum Radwegenetz, Entwässerung, Bepflanzungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen sowie zu Immissionen), Abwasser (zur Beseitigung von Niederschlag- und Abwasser sowie zum Grundwasser), Naturschutz (zum Natura 2000-Gebiet, Biotop sowie Artenschutz), Bodenschutz (zu Bodenschutzmaßnahmen, zum Bodeneingriff, Bodenschutzkonzept sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) sowie Forst (zur Erholungswirkung und forstrechtlichen Genehmigung)
- 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 Waldbiotop und Waldabstand, des Regierungspräsidiums Freiburg (Forstdirektion) zum Waldabstand, des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zum Regionalplan, des Landesamtes 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 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 16.10.2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen im Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, (Hauptstraße 29, 88339 Bad Waldsee) im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Sie können bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes nach § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Parallel mit der Veröffentlichung im Internet findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

Da es sich um eine erneute Veröffentlichung des Entwurfes handelt wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Diese sind im Einzelnen:

- 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 Z IV 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 Wendepalte 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 "Lichttraumprofil"
- 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

Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt.

Im Süden des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Weg auf der Flst.-Nr. 624/3, Gemarkung Waldsee. Dieser ist tatsächlich nicht mehr erkennbar, da dieser zudem nicht mehr benötigt wird, wird dieser im Zuge dieses Planverfahrens entwidmet. Der Wirtschaftsweg auf der Flst.-Nr. 287 wird aufgrund des Handwasserschutzes für zufließendes Oberflächenwasser auf Höhe des Plangebietes um etwa 3 m nach Südwesten verlegt.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Bad Waldsee, den 09.11.2023

Henne
Oberbürgermeister