

Große Kreisstadt Bad Waldsee

Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall", Gemarkung Waldsee

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Datum: 12.10.2022, ergänzt 24.10.2022

Ergebnisvermerk

Anlass: Scoping-Termin
Datum: 05.10.2022
Ort: Webex

- Teilnehmer:innen:
- [REDACTED], Bürgermeisterin, Große Kreisstadt Bad Waldsee
 - [REDACTED], Fachbereichsleiter Bauen, Stadtentwicklung, Große Kreisstadt Bad Waldsee
 - [REDACTED], Fachbereichsleitung Liegenschaften, Große Kreisstadt Bad Waldsee
 - [REDACTED], Leitung Abteilung Stadtplanung, Große Kreisstadt Bad Waldsee
 - [REDACTED], Naturschutz, Landratsamt Ravensburg
 - [REDACTED], Naturschutz, Landratsamt Ravensburg
 - [REDACTED], Naturschutz, Landratsamt Ravensburg
 - [REDACTED], Gewerbeaufsicht, Landratsamt Ravensburg
 - [REDACTED], Referat 21, Regierungspräsidium Tübingen
 - [REDACTED], Referat 21, Regierungspräsidium Tübingen
 - [REDACTED]
 - [REDACTED], Stadtplanung, Sieber Consult GmbH
 - [REDACTED], Landschaftsplanung, Sieber Consult GmbH
 - [REDACTED], Projektleitung und Immissionsschutz, Sieber Consult GmbH

1. Allgemein

1.1 Im Gemeindegebiet der Großen Kreisstadt Bad Waldsee sind keine Gewerbegebietsflächen im Besitz der Gemeinde vorhanden. Der Bedarf an kleinen bis großen Gewerbegrundstücken ist allerdings nach wie vor sehr groß. Aus diesem Grund ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Wasserstall unerlässlich, um die Nachfrage decken zu können.

1.2 Die Firma [REDACTED] spielt hierbei als größter Arbeitgeber im Gemeindegebiet eine bedeutende Rolle. Derzeit befinden sich im Gemeindegebiet zwei Werke (Gewerbegebiet Teichacker sowie in der "Biberacher Straße"). Letzteres ist aufgrund der Lage im Wohngebiet sowie der Bausubstanz veräußert worden und wird in Zukunft einem Wohnquartier weichen. Die Firma [REDACTED] besitzt ein Nutzungsrecht bis 2026, weshalb sich das Erfordernis eines neuen Werks ergibt. Dieses soll im Rahmen der Bauleitplanung zur "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" berücksichtigt werden.

Um den knappen Zeitplan einhalten zu können, wird ein Satzungsbeschluss bis Ende 2023 angestrebt.

1.3 Die Sieber Consult GmbH hat auf dieser Basis einen Städtebaulichen Entwurf vom 24.08.2022 erarbeitet. Dieser dient als Grundlage der Besprechung.

- 1.4 Am 02.05.2022 hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee das "Energie- und klimapolitisches Leitbild der Großen Kreisstadt Bad Waldsee - der Weg zur klimaneutralen Stadt bis 2045" beschlossen. Die im Leitbild verankerten Grundzüge sind im Städtebaulichen Entwurf berücksichtigt worden.
 - 1.5 Im Städtebaulichen Entwurf wurde die Hochspannungsleitung im Plangebiet im Untergrund verortet. Eine Verlegung in den Untergrund ist aufgrund der Stellungnahme (s. Anhang) der Netze BW nur mit deutlichem finanziellen sowie zeitlichen Mehraufwand möglich, weshalb der Städtebauliche Entwurf zu überarbeiten ist. Es sind entlang der Seiten der Hochspannungsleitung jeweils 22 m freizuhalten.
 - 1.6 Der Termin dient zur Abstimmung der umweltbezogenen Belange sowie der Raumordnung.
2. Stadtplanung und Raumordnung
 - 2.1 Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt aktuell überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar. Dieser wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im sog. Parallelverfahren zu gewerblicher Baufläche (G) in Planung geändert.
 - 2.2 Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist trotz noch nicht vorhandener Rechtskraft im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.
 - 2.3 Die Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) sein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss sich mit den Zielen der Raumordnung auseinandergesetzt werden. Hierbei gilt es unter anderem das Ziel 2.6.0 zu berücksichtigen und zu erläutern, weshalb kein Industriegebiet (GI) vorgesehen wird.
 - 2.4 Der schonende Umgang mit Grund und Boden ist der Großen Kreisstadt Bad Waldsee im Gewerbegebiet sehr wichtig. Daher wird die zulässig Grundflächenzahl (GRZ) angemessen festgesetzt werden. Zudem sollen Gebäudehöhen von bis zu 20 m zulässig werden.
 - 2.5 Im Städtebaulichen Entwurf sind Parkhäuser sowie ein Mobility Hub vorgesehen, um den Individualverkehr im Gewerbegebiet zu bündeln und das Erfordernis von Parkplatzflächen und daraus folgender Versiegelung auf den Gewerbegrundstücken zu minimieren.
 3. Naturschutz
 - 3.1 Der Waldabstand von 30 m ist einzuhalten. Da der nordwestliche Fichtenhochwald Teil des FFH-Gebietes ist, sind Eingriffe nicht ohne weiteres möglich. *Es ist zu vermeiden, dass Eingriffe für z.B. Verkehrssicherungspflichten bei näherem Heranrücken nötig werden.* Aufgrund der Schäden durch Borkenkäfer beabsichtigt die Gemeinde () die Umwandlung in eine natürliche Waldtraufe mit heimischen Sträuchern und eine Niederwaldbewirtschaftung mit seltenen Baumarten wie Wildobst. Um das Orchideenvorkommen zu fördern ist es dabei empfehlenswert, für einen größeren Lichteinfall zu sorgen. Sollte der Waldabstand unterschritten werden ist dem Landratsamt von der Gemeinde eine konkrete Planung zur Umwandlung vorzulegen, welche den Zielen des FFH-Gebietes nicht widersprechen darf. *Der Totholzanteil des FND ist zu erhalten.*
 - 3.2 ~~Eine Grobabschätzung zu Stickstoffimmissionen ergab einen jährlichen Eintrag von etwa 5,63t.~~ Aufgrund des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes ("Feuchtgebiete um Bad Schussenried", Teilgebiet 7: "Fronholz", Nr. 8024-341) und der darin enthaltenen weiteren Schutzgebietskategorien ~~des~~ (Flächenhaftes Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" - Nr. 84360091411, Offenlandbiotop „Feuchtgebiet I im Fronholz südl. Mattenhaus“ – Nr. 1-8024-436-1411, Waldbiotop „Pflanzenstandort im Fronholz – Nr. 2-8024-436-3271) ist ein Stickstoffgutachten unerlässlich. ~~Zumal im angrenzenden FFH-Gebiet der stickstoffempfindliche Frauenschuh vorkommt.~~

Nachtrag: Im Biotop "Nass- und Streuwiesenkomplex S Kohhaus" (Nr. 1-8024-436-0212), das ca. 1 km nordöstlich des Plangebiets liegt, befindet sich eine stickstoffempfindliche Pfeifengras-Streuwiese (FFH LRT 6410). *Die überschlägige Berechnung nach dem Stickstoffleitfaden BImSchG ergab mit einem Abschneidekriterium von 0,3 N kg/ha*a für dieses Biotop eine zulässige Emissionsrate von ca. 5,63 t/a Stickstoff aus Stickoxiden.* Wenn durch eine Grobabschätzung absehbar ist, dass das Abschneidekriterium eingehalten werden kann, kann bei diesem Biotop auf eine Stickstoffdepositionsberechnung verzichtet werden.

- 3.3 Die Belange sind in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen und abzuarbeiten. Diese wird bereits von Sieber Consult bearbeitet. *Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist einzureichen.*
- 3.4 *Die Ausbildung eines Waldtraufs/Waldsaums als Grün- bzw. Ausgleichsfläche im Waldabstandstreifen ist denkbar, da dies auch eventuellen Lärmemissionen des geplanten Projekts entgegenwirken würde. Innerhalb dieses Streifens ist auf Wege bzw. Erholungsplätze zu verzichten, um Verkehrssicherungspflichten zu vermeiden.*
- 3.5 ~~Naturdenkmäler~~ *Das direkt vom Plangebiet betroffene Naturdenkmal „Stieleiche W Reichertshaus“ sowie das Offenlandbiotop „Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus“ – Nr. 180244360210 sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Dies ist gemäß des Städtebaulichen Entwurfes bereits ersichtlich.*

4. Artenschutz

- 4.1 *Für die Artgruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien ist ein ausführliches artenschutzrechtliches Gutachten nach den standardisierten Kartierungsmethoden nötig. Zu Reptilien, Insekten und Kleinsäugetern werden Aussagen erbeten.*

Die von Sieber Consult vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind zu konkretisieren und artspezifisch zu definieren. Es ist beispielsweise ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten, welches sicherstellt, dass Fassaden in Richtung des FFH-Gebietes nicht angeleuchtet werden.

- 4.2 Aufgrund der Vielzahl kartierter Fledermäuse im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb des Plangebietes sind Wochenstuben nicht auszuschließen. ~~Ggf. sind weitere Untersuchungen und CEF-Maßnahmen erforderlich.~~ *Die Gebäude der Hofstelle sind daher im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zu begehen, um im Fall einer existierenden Wochenstube rechtzeitig CEF-Maßnahmen einleiten und ein passendes Konzept inkl. Erfolgsprognose aufstellen zu können.*
- 4.3 Wanderrouten sowie Laichplätze von Amphibien *sind zu ermitteln sowie zu berücksichtigen.* Maßnahmen wie z.B. Tümpelketten oder größere Teiche als Laichhabitate sind denkbar, um Tiere aus dem Gewerbegebiet fernzuhalten oder am Rand entlangzuleiten. Zudem sind Retentionsbecken für die Amphibien unzugänglich auszuführen, ~~dass Amphibien dort nicht laichen,~~ um ein Fortspülen bei Starkregenereignissen zu vermeiden. ~~Andernfalls sind diese so auszubauen, dass sie als Laichhabitat dienen können.~~

Ggf. sind Schutzzäune vor Baubeginn erforderlich.

- 4.4 Mangels teilnehmenden Artenschutzes [REDACTED] von Seiten Sieber Consult ist der Artenschutz mit [REDACTED] direkt abzustimmen.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Um das Gewerbegebiet bzw. zukünftige Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung (v.a. im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)) nicht einzuschränken, wird empfohlen Betriebsleiterwohnungen o.ä. nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auszuschließen.

- 5.2 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende schützenswerte Nutzungen ein. Hierbei sind vor allem die Wohnnutzungen im östlich befindlichen "Reichertshaus" zu nennen. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung gegen Lärm) zu gewährleisten, ist eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erforderlich. Aufgrund des konkreten Vorhabens der Firma [REDACTED] darauf zu achten, dass die Kontingente vor allem nachts ausreichend hoch sind.
- 5.3 Mit einer lärmoptimierten Planung (lärmintensive Tätigkeiten z.B. Anlieferung auf die zur Wohnbebauung rückwärtigen Gebäudeseite) ist eine Einhaltung der Immissionskontingente möglich.
- 5.4 [REDACTED] wird sich im Zuge der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung mit Herrn [REDACTED] in Verbindung setzen, um die maßgeblichen Einwirkorte sowie deren Schutzanspruch und die Vorbelastung abzustimmen.
6. Weitere Vorgehensweise
- 6.1 Sieber Consult überarbeitet den Städtebaulichen Entwurf.
- 6.2 Sieber Consult stimmt sich bzgl. der Belange des Artenschutzes [REDACTED] mit Fr. [REDACTED] und [REDACTED] ab. Das Gutachten wird nachgereicht.
- 6.3 Sieber Consult erstellt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung inklusive Stickstoffgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung.
- 6.4 Sieber Consult erarbeitet einen Vorentwurf für die frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB.

Verfasser

i.A. [REDACTED]

- Anhang
- Stellungnahme Netze BW vom 01.09.2022
 - Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg vom 04.10.2022
 - *Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg Naturschutz vom 24.10.2022*
- Abdruck per E-Mail an: - O.g. Teilnehmer:innen