

## Große Kreisstadt Bad Waldsee

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gem. § 7 UVPG zur Aufstellung des Be-  
bauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie  
1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Teichäcker II"

Fassung 29.09.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Einleitung und Aufgabenstellung 4
3	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG 7
4	Daten und Informationsgrundlagen 18
5	Bilddokumentation 19

- 1.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- 1.2 Umweltverwaltungsgesetz (UVwG)** Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) vom 25.11.2014 (GBl. S. 592), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 43)
- 1.3 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)
- 1.4 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)
- 1.5 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg** (DSchG) in der Fassung vom 03.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

**2.1 Allgemeine Angaben zum Bebauungsplan****2.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die große Kreisstadt Bad Waldsee beabsichtigt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II". Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt innerhalb des bebauten Bereiches der großen Kreisstadt Bad Waldsee am nördlichen Siedlungsrand für das allerdings überwiegend kein Bebauungsplan besteht. Lediglich eine untergeordnete Teilfläche im Norden des Plangebietes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Teichacker II" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 21.12.2004). Es grenzt zu allen Seiten an bestehende Gewerbeflächen an. Im Südwesten wird das Gebiet durch die Stahlstraße begrenzt. Östlich angrenzend zum Plangebiet und dieses querend durchläuft die Holzstraße. Im Westen des Plangebietes verläuft der Riedbach, welcher im Bereich des Plangebietes verdohlt wurde. Jenseits der Holzstraße verläuft im Osten die Bundesstraße 30. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten vom Bebauungsplan "Teichacker II" umschlossen. Die Stadt Bad Waldsee ist bemüht, Konflikte durch bestimmte Nutzungen im Plangebiet künftig vorzubeugen. Betroffen hiervon ist insbesondere die im Plangebiet bestehende bzw. zulässige Wohnnutzung. Da der Stadt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Plangebiet vorliegt, sie jedoch in weiterer Wohnnutzung ein erhebliches Konfliktpotenzial mit der bestehenden gewerblichen Nutzung sieht, soll Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnungen durch die verbindlichen Vorgaben eines qualifizierten Bebauungsplanes abschließend geregelt und ausgeschlossen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 5,61 ha.

**2.1.2 Erfordernis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls**

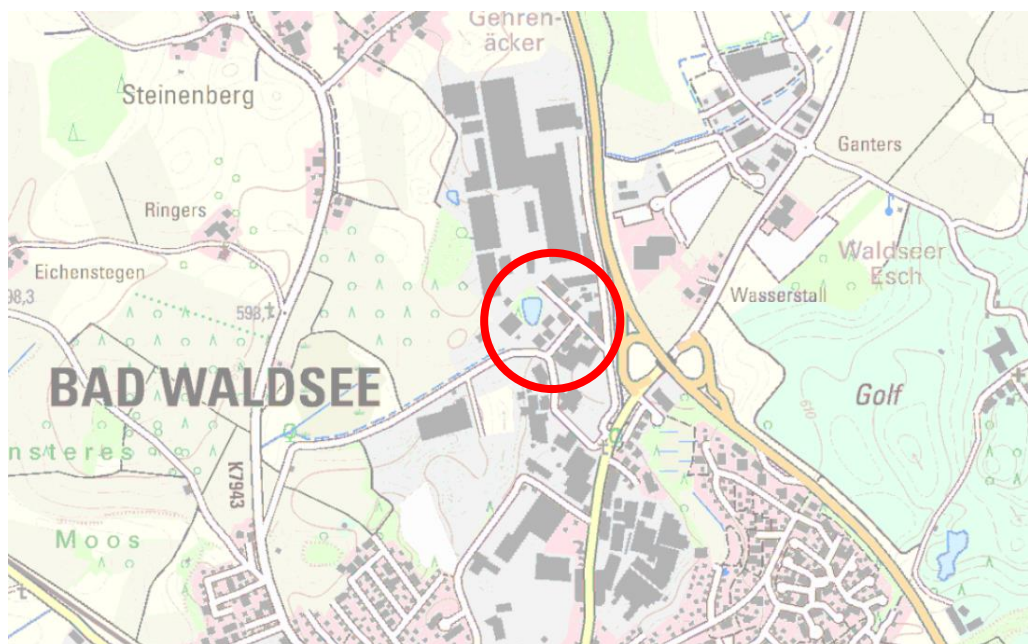
Der Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von voraussichtlich ca. 5,61 ha gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB und Anlage 2 BauGB ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Anhand der in Anlage 3 UVPG genannten Kriterien wird die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Vorprüfung folgt nicht dem Ziel, mit einer detaillierten Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wenn die Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Berücksichtigt wird, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens, des Standortes oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Eine

Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist dann nicht erforderlich.

### 2.1.3 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der großen Kreisstadt Bad Waldsee am nördlichen Siedlungsrand. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1056 (Teilfläche), 1068/1, 1068/2, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, 1072, 1073/4, 1075, 1084/1, 1084/2, 1084/3, 1123/3, 1123/4, 1123/5. Das Plangebiet ist bereits bebaut und schließt nahtlos an weitere bestehende Bebauung an.

Im Westen des Plangebietes verläuft der Riedbach, welcher im Bereich des Plangebietes verdroht wurde. Es grenzt zu allen Seiten an bestehende Gewerbeflächen an. Im Südwesten wird das Gebiet durch die Stahlstraße begrenzt. Östlich angrenzend zum Plangebiet und das Plangebiet querend durchläuft die Holzstraße. Jenseits der Holzstraße verläuft im Osten die Bundesstraße 30. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten vom Bebauungsplan "Teichacker II" umschlossen. Durch die vorliegende Planung wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.



Ausschnitt der digitalen topographischen Karte (maßstabslos) des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Lage des Plangebietes (rote Kennzeichnung)





Ausschnitt des Liegenschaftskatasters (maßstabslos) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Lage des Plangebietes (rote Kennzeichnung)

**3.1 Merkmale des qualifizierten Bebauungsplanes****3.1.1 Größe und Ausgestaltung des geplanten Vorhabens und der Abrissarbeiten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" umfasst insgesamt etwa 5,61 ha. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet auf etwa 4,79 ha zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und im Nordwesten eine öffentliche Grünfläche mit Wasserfläche, dem Karlensteich, auf etwa 0,52 ha festgesetzt. Bei den restlichen 0,30 ha handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün.

Auf den drei Baufenstern wird eine Grundflächenzahl von 0,80 festgesetzt, diese darf überschritten werden solange es sich dabei um Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Die Festsetzung Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen von 16 m schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Vorhaben. Die Gesamthöhe wird dabei als der Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und Oberkante des Gebäudes definiert. Von der Festsetzung ausgenommen sind untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsschächten, PV-Anlagen etc, damit deren Umsetzung auch ohne Darstellung und Einbeziehung in die Höhenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan umsetzbar ist. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für Außenstehende (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die Höhe von Mobilfunkmasten wird gesondert betrachtet und wurde in einer entsprechenden Festsetzung auf maximal 30 m über dem natürlichen Gelände begrenzt. Mobilfunkmasten sind ausschließlich im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1073/4 und 1075 zulässig.

Im Plangebiet sind bestehende Gehölze überwiegend zu erhalten und eine Ein- und Durchgrünung durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach dem Freiflächengestaltungsplan sicherzustellen. Für die Gehölze wird eine Pflanzliste mit heimischen und standortgerechten Pflanzen festgesetzt. Für mindestens 80 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung umzusetzen. Außenfassaden sind auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere dem Ausschluss von Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnungen. Abrissarbeiten

sind derzeit noch nicht vorgesehen. Bei jeglichem Eingriff in relevante Habitatstrukturen (diese sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 14.05.2020) als Konfliktbereiche beschrieben) sind im Vorfeld weitere Untersuchungen notwendig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass es beim Abriss der Gebäude oder der Entfernung von Gehölzen nicht zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere dem Ausschluss von Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnungen. Abrissarbeiten sind derzeit noch nicht vorgesehen. Bei jeglichem Eingriff in relevante Habitatstrukturen (diese sind im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 14.05.2020) als Konfliktbereiche beschrieben) sind im Vorfeld weitere Untersuchungen notwendig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass es beim Abriss der Gebäude oder der Entfernung von Gehölzen nicht zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

### **3.1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten**

Es sind keine Vorhaben oder Tätigkeiten im Umfeld der Planung bekannt, in deren Zusammenwirkungen es zu schädlichen Auswirkungen kommen könnte.

### **3.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,**

Fläche: Für die Umsetzung des Vorhabens werden keine unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen oder nichtversiegelte Bodenoberflächen in Anspruch genommen. Da es sich um die Ausweisung einer Gewerbefläche, auf der bereits bestehende Gewerbebetriebe angesiedelt sind und es sich zudem um versiegelte Flächen mit Altlasten handelt, ist die Ressource nicht betroffen.

Boden: Ein Großteil der Fläche ist bereits durch bestehende Bebauung versiegelt bzw. in einigen Parkplatzflächen aufgrund von Schotterflächen nur teilweise versiegelt. Unversiegelte Böden befinden sich u. a. im Bereich um den Karlensteich. Im Bereich der Gärten sowie im Grünland im Süden des Plangebietes sind die Böden ebenfalls unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenunbruch und Grünland-einsaat). Die ursprünglich entwickelten Böden können im Plangebiet nicht mehr angetroffen werden, da auch die Freiflächen stark anthropogen überprägt sind. Vermutlich sind an mehreren Stellen Abtragungen und Auffüllungen, Nutzungen als Lagerfläche, Befahrungen, Bodenverdichtungen und Bodenaustauschmaßnahmen umgesetzt worden.



Zudem kann es durch Baumaßnahmen und ehemalige Bebauung zu Einträgen von Bauschutt und anderen Materialien gekommen sein. Auch Schadstoffbelastungen können aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen nicht ausgeschlossen werden. Auf dem Flurstück-Nr. 1069/2, Holzstraße 4 befindet sich die Altlast "Fuhrbetrieb Spieler" (Flächennummer 4614). Auf dem Flurstück-Nr. 1069/6, Holzstraße 8, befindet sich die Altlastverdachtsfläche "AA Teichäcker" (Flächennummer 03266). Beide Flächen sind mit dem Handlungsbedarf A eingestuft, der darauf hinweist, dass aus altlastentechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Wasser: Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der Karlensteich, ein künstliches Stillgewässer, der als Löschteich fungiert. Von Westen nach Norden verläuft der "Riedbach", welcher im Bereich des Plangebietes verdoht wurde. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut und bis auf Aufnahmen der kleinflächigen Grün- und Gartenflächen bereits versiegelt. Mögliche künftige Bebauung ist mit zusätzlicher Versiegelung verbunden, wodurch die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt wird. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nicht zu erwarten. Auftreffendes Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickern. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung sowie durch die Festsetzung einer Dachbegrünung, die Niederschlagswasser filtern und zurückhalten kann weitestgehend minimiert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Anfallendes Schmutzwasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um ein innerörtliches Gewerbegebiet, es bestehen zwischen den Gewerbebetrieben jedoch einzelne Wohnhäuser mit kleineren Gärten (u. a. Betriebsleiter-/Hausmeisterwohnungen). Im Nordwesten befindet sich der Karlensteich, ein künstliches Stillgewässer, der als Löschteich fungiert und von Weiden, Erlen, Birken und Sträuchern umgeben ist. Weitere Bäume und Sträucher stehen entlang der Holzstraße (mehrere Birken, die jedoch noch recht jung sind) und südlich des Gebäudekomplexes der Mast Kunststoffe GmbH sowie auf dem Parkplatz im Süden. Dort befindet sich eine Grünlandfläche. Aufgrund der Lage ist das Gebiet durch den entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm bereits vorbelastet.

Um mögliche Konflikte frühzeitig erkennen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Gemäß den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 14.05.2020) wurden im Rahmen einer Begehung am 25.03.2020 die im Plangebiet vorhandenen Bäume auf relevante Strukturen und Arten hin untersucht. Dabei fanden sich bei der Begehung zehn Vogelarten. Es ist davon auszugehen, dass sich Brutvorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz an Gebäuden im Geltungsbereich befinden. Denkbar sind auch Brutvorkommen anderer Arten. Die vorhandenen Strukturen eignen sich prinzipiell für verschiedene Tierarten (Gehölze: Brutvöge, Fledermäuse; Stillgewässer: Amphibienarten, Jagthabitat Fledermäuse; Kiesflächen und Gärten:

Zauneidechsen). Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, wo und in welchem Umfang Eingriffe erfolgen werden. Das Untersuchungsgebiet wurde daher lediglich in zwei Konfliktbereiche unterteilt, in denen artenschutzrechtliche Konflikte mit den im Kurzbericht abgehandelten Artengruppen auftreten könnten. Bei jeglichem Eingriff in relevante Habitatstrukturen in den Konfliktbereichen sind im Vorfeld weitere Untersuchungen notwendig.

Unter Berücksichtigung festgesetzter Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut mittel. Bei Betrachtung aller weiteren grünordnerischen Maßnahmen kann das Schutzgut mittelfristig gegenüber dem Bestand sogar eine Aufwertung erfahren (Dach- und Fassadenbegrünung, insektenschonende Beleuchtung und PV-Module; siehe "Konzept zur Grünordnung" unten).

Im Plangebiet können keine Schutzgebiete oder kartierten Biotop gem. § 30 BNatSchG nachgewiesen werden. Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 155 m weiter südöstlich ("Feuchtgebiet nördlich Hymerwerk an der B 30", Nr. 1-8024-436-2000). In ca. 320 m westlicher Entfernung befindet sich das Biotop "Hägeles Moos", Nr. 1-8024-436-1067 sowie beinahe deckungsgleich das Naturdenkmal "Hägelemoos", Nr. 84360091067. Im Osten befindet sich in ca. 330 m Entfernung das Biotop "Weiherwiesen Waldseer Esch", Nr. 1-8024-436-2229. Weitere Biotop liegen in erweiterter räumlicher Nähe. Erhebliche Auswirkungen auf die Biotop sind bei Durchführung allgemeiner Minimierungsmaßnahmen und ggf. Festsetzungen zum Insektenschutz (PV/Licht) nicht erkennbar. Im Nordosten liegt mit einer Entfernung von etwa 450 m das FFH-Gebiet "Feuchtgebiet um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Zum Teil überlappend mit dem FFH-Gebiet befindet sich das Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 8436-009-1411) in einer Entfernung von etwa 815 m. Auch hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes "Feuchtgebiet um Bad Schussenried " durch das Vorhaben erkennbar.

Südlich des Plangebietes in ca. 85 m Entfernung befindet sich das Naturdenkmal "Sommerlinde an der L 307, vor Auffahrt zur B 30", Nr. 84360092912. Südöstlich in einer Entfernung von ca. 155 m zum Geltungsbereich befindet sich eine Kernfläche des landesweit berechneten Biotopverbundes feuchter Standorte. Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen des Biotopverbundes betroffen. Beide Schutzgüter werden nicht von der Planung beeinträchtigt.

### **3.1.4 Abfallerzeugung (im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes)**

Die geplante Nutzung als Gewerbefläche hat die übliche Abfallansammlung zur Folge und wird sich absehbar nicht ändern, da bereits im Bestand Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt sind. Baubedingt anfallende Abfälle, insbesondere möglicherweise schadstoffbelastete Böden und belastete

Baustoffe, werden fachgerecht verwertet oder entsorgt. Sanitäre Abwässer und anfallende Abfälle werden fachgerecht verwertet oder entsorgt. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### **3.1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude können aufgrund der Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen der Baumaschinen zeitlich begrenzte Belästigungen für die Bevölkerung sowie Umweltverschmutzungen durch geringfügige Boden- oder Luftverunreinigungen auftreten. Dies gilt gleichermaßen für die Abrissarbeiten. Nach Abschluss der Bauarbeiten verbleibt keine dieser Beeinträchtigungen. Aufgrund der ermöglichten hinzukommenden Gewerbebetriebe ist für die Umwelt sowie Anwohner und Erholungssuchende weiterhin mit Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Bundesstraße 30 sowie aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Gewerbebetriebe vorbelastet.

Da bisher keine konkreten Planungen für Neubauten bestehen, wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet. Künftige Planungen werden einzeln im Genehmigungsverfahren auf Gewerbelärmimmissionen und entsprechende Maßnahmen geprüft. Im Nordosten befinden sich Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Entsprechende Festsetzungen, die den Schallschutz regeln, sind im Bebauungsplan enthalten.

### **3.1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien und die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet kommt kein erhöhtes Unfallrisiko zu. Im Allgemeinen werden im Rahmen von Bauarbeiten anfallende wassergefährdende Stoffe eingesetzt (z. B. Treibstoff für Baufahrzeuge). Bei einer ordnungsgemäßen Bauausführung nach dem Stand der Technik können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser vermieden werden (z. B. Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen, Einsatz ausschließlich biologisch abbaubarer Öle, Sicherung der Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle, Lagerung wassergefährdender Stoffe und deren Manipulation nur in dichten Wannen usw.). Es liegt kein vorhabenbedingtes und auch kein durch den Klimawandel bedingtes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen vor.

### **3.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft**

Die geplante Nutzung verursacht kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit.

## **3.2 Standort des qualifizierten Bebauungsplanes und seine Empfindlichkeit**

### **3.2.1 Nutzungskriterien (bestehende Nutzung des Gebietes)**

Fläche für Siedlung und Erholung: Das Plangebiet ist bereits bebaut und schließt nahtlos an weitere bestehende Bebauung an. Im Gebiet sind bereits mehrere Gewerbebetriebe vertreten. Der Fläche kommt aufgrund der geringen Durchlässigkeit und der Gestaltung eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung zu.

Empfindlichkeit: keine

Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen: Die Fläche liegt im Innenbereich und kommt keiner der genannten Nutzungen zugute.

Empfindlichkeit: keine

Wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen: Im Geltungsbereich sind bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Planung dient dem Ausschluss von Wohnnutzung. Eine öffentliche Nutzung, die über das Einkaufen hinaus geht, liegt im Plangebiet nicht vor.

Empfindlichkeit: keine

Verkehrliche Erschließung: Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende "Holzstraße".

Empfindlichkeit: keine

Ver- und Entsorgung: Der Geltungsbereich ist an die bestehende städtische Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung der Stadt Bad Waldsee angeschlossen.

Empfindlichkeit: keine

### **3.2.2 Qualitätskriterien (Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds)**

Fläche: Die Fläche des Plangebietes ist bereits bebaut. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist es möglich die kleine Grünlandfläche im Süden des Plangebietes zu überbauen.

Empfindlichkeit: keine

Boden: Durch die bestehende Bebauung erfolgte bereits eine Verdichtung bzw. Versiegelung des Bodens. Insgesamt entsteht keine erhebliche Nachverdichtung durch die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes. Die Bodenfunktionen sind durch die bestehende Bebauung/Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen bereits erheblich beeinträchtigt oder dauerhaft verloren. Im Geltungsbereich handelt es sich somit um einen anthropogen überprägten Boden ohne bzw. im Bereich des Grünlandes lediglich geringer Eignung für die Entwicklung von Biotopen oder einer Renaturierung. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Diese sind wie im Altlastenkataster aufgeführt sowie im qualifizierten Bebauungsplan als solche gekennzeichnet. Im Zuge von Baumaßnahmen ausgebaut belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen. Darüber hinaus wird eine fachliche Baubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen sowie eine vollständige Sanierung der Schadstoffbelastung empfohlen.

Empfindlichkeit: keine

Landschaft: Freie Landschaft ist von dem Bauvorhaben nicht betroffen, da der Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut ist. Im Norden des Planungsgebietes, im Bereich des nordöstlichen und südöstlichen Ufers des Karlensteiches, ist die Umsetzung eines 30 m hohen Mobilfunkmastes geplant. Der Geltungsbereich ist aus der freien Landschaft aufgrund der umliegenden Bebauungen sowie der topografischen Lage nicht einsehbar und daher nicht von Bedeutung. Es ist aufgrund der Vorprägung von keiner zusätzlichen Belastung durch das Vorhaben für das Schutzgut Landschaft auszugehen. Das Plangebiet ist auf Grund der Lage im Gewerbegebiet für das Ortsbild von geringer Bedeutung

Empfindlichkeit: keine

Wasser: Im Plangebiet befinden sich der Karlensteich sowie der Riedbach im verdohnten Zustand. Negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und das Plangebiet sind nach Beachtung der geltenden Gesetze und Verordnungen sowie der im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise und Festsetzungen nicht zu erwarten. Die geplante Dachbegrünung der Gebäude dient dem Regenwasserrückhalt und verringert Abflussspitzen. Das auftreffende Niederschlagswasser soll möglichst auf der Fläche versickert werden und trägt so weiter zur Grundwasserbildung bei.

Empfindlichkeit: keine

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht wurden im Rahmen einer Begehung am 25.03.2020 die im Plangebiet vorhandenen Bäume sowie die Gebäude auf relevante Strukturen und Arten hin untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei den Bäumen am Stillgewässer durch abstehende Rindenplatten potenzielle Spaltenverstecke für Fledermäuse vorhanden sind. Ansonsten weisen die Bäume im Plangebiet zum Teil kleine wenige Zentimeter tiefe beginnende Asthöhlungen auf. Keine ist jedoch so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Auf Grund der schlechten Einsehbarkeit in den Kronenbereich v.a. bei

sehr großen Bäumen und da einige der Bäume dicht mit Efeu bewachsen sind, könnten Höhlungen jedoch ggf. trotzdem vorhanden sein.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, wo und in welchem Umfang Eingriffe erfolgen werden. Das Untersuchungsgebiet wurde daher lediglich in zwei Konfliktbereiche unterteilt, in denen artenschutzrechtliche Konflikte mit den im Kurzbericht abgehandelten Artengruppen auftreten könnten. Bei jeglichem Eingriff in relevante Habitatstrukturen in den Konfliktbereichen sind im Vorfeld weitere Untersuchungen notwendig. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, die sicherstellen, dass ein Verstoß gegen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden wird, kommt es hier nicht zu einer Beeinträchtigung.

Die geplanten Dachbegrünung schafft zudem Ersatzlebensräume und kann die Artenvielfalt im Plangebiet erhöhen.

Empfindlichkeit: keine

### **3.2.3 Schutzkriterien (Gem. Nr. 2.3 der Anlage 3 zum UVPG)**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) (Gem. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG): Im Nordosten liegt mit einer Entfernung von etwa 450 m das FFH-Gebiet "Feuchtgebiet um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Aufgrund der westlichen Hauptwindrichtung, der bereits bestehenden Bebauung mit im Wesentlichen gleichbleibender Nutzung des Plangebietes, der dazwischen liegenden Bebauung und den daraus resultierenden fehlenden Blickbeziehungen können Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes "Feuchtgebiet um Bad Schussenried" sind bei Durchführung allgemeiner Minimierungsmaßnahmen und Festsetzungen zum Insekenschutz (PV/Licht) nicht erkennbar.

Betroffenheit: keine

Naturschutzgebiete (Gem. § 23 BNatSchG): Es befindet sich keine Naturschutzgebiete in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Betroffenheit: keine

Naturpark (Gem. § 24 BNatSchG): Es befindet sich kein Naturpark in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Betroffenheit: keine

Nationalparks und Nationale Naturmonumente (Gem. § 24 BNatSchG): Es befinden sich kein Nationalpark und kein Nationales Naturmonument in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

Betroffenheit: keine



Biosphärenreservate (Gem. § 25 BNatSchG): Biosphäreengebiete werden von der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes nicht berührt.

Betroffenheit: keine

Waldschutzgebiete (Gem. § 32 LWaldG): Waldschutzgebiete werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Betroffenheit: keine

Gesetzlich geschützte Biotope (Gem. § 30 BNatSchG): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 155 m weiter südöstlich ("Feuchtgebiet nördlich Hymerwerk an der B 30", Nr. 1-8024-436-2000). In ca. 320 m westlicher Entfernung befindet sich das Biotop "Hägeles Moos", Nr. 1-8024-436-1067. Im Osten befindet sich in ca. 330 m Entfernung das Biotop "Weierwiesen Waldseer Esch", Nr. 1-8024-436-2229. Weitere Biotope liegen in erweiterter räumlicher Nähe.

Unmittelbare Beeinträchtigungen der geschützten Biotope sind nicht gegeben, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Aufgrund der Entfernung, dem fehlenden funktionalen Zusammenhang und der fehlenden Blickbeziehungen kann auch hier eine Beeinträchtigung durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Da sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die wesentlichen Nutzungen im Plangebiet nicht ändern, können auch mittelbare Auswirkungen ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Biotope sind bei Durchführung allgemeiner Minimierungsmaßnahmen und ggf. Festsetzungen zum Insektenschutz (PV/Licht) nicht erkennbar.

Betroffenheit: keine

Landschaftsschutzgebiete (Gem. § 26 BNatSchG): Es befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Betroffenheit: keine

Naturdenkmäler (Gem. § 28 BNatSchG): Südlich des Plangebietes in ca. 85 m Entfernung befindet sich das Naturdenkmal "Sommerlinde an der L 307, vor Auffahrt zur B 30", Nr. 84360092912. Von der am Naturdenkmal aufgestellten Sitzbank bestehen Blickbeziehungen zum südlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung auf das Naturdenkmal zu rechnen.

Betroffenheit: keine

Wasserschutzgebiete (Gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (Gem. § 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (Gem. § 73 Abs. 1 WHG), Überschwemmungsgebiete (Gem. § 76 WHG): Das Plangebiet liegt nicht in einem der oben aufgeführten Gebiete. Durch das Plangebiet fließt der Reidbach im verdohten Zustand.

Betroffenheit: keine

Gewässerrandstreifen (Gem. § 38 WHG und § 29 WG): Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Karlensteich. Der Gewässerrandstreifen von 5 m wird eingehalten.

Betroffenheit: keine

Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie) bereits überschritten sind: Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, Wasserrahmenrichtlinie) bereits überschritten sind, liegen nicht vor.

Betroffenheit: keine

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes: Durch die Planung wird ein Gewebegebiet ausgewiesen, in einem Bereich, der bereits durch überwiegende Gewerbenutzung geprägt ist. Da der Stadt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Plangebiet vorliegt, sie jedoch in weiterer Wohnnutzung ein erhebliches Konfliktpotenzial mit der bestehenden gewerblichen Nutzung sieht, soll Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnungen durch die verbindlichen Vorgaben eines qualifizierten Bebauungsplanes abschließend geregelt und ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen kann das Gebiet weiterhin seine bestehende Aufgabe für die Gesellschaft erfüllen.

Betroffenheit: keine

Denkmale, Gesamtanlagen sowie Grabungsschutzgebiete (Gem. § 2, § 12, § 19 und § 22 DSchG): Innerhalb des zu ändernden Plangebietes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen.

Betroffenheit: keine

### **3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

#### **3.3.1 Ausmaß der Auswirkungen**

Eine mögliche Beeinträchtigung aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten des Standortes nach Nr. 2.3 der Anlage 3 UVPG besteht nicht.

In die Beurteilung wurden folgende Gesichtspunkte miteinbezogen:

Betroffenes geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung: Die große Kreisstadt Bad Waldsee, die umliegende freie Landschaft und deren Bewohner sowie umliegende Städte und Gemeinden wurden in die Betrachtung miteinbezogen.

Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen: Ein grenzüberschreitender Charakter des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen: Da die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" lediglich innerörtliche Fläche betrifft, die zum Großteil bereits bebaut worden ist, sind die Auswirkungen im Plangebiet nach Abschluss der Bauarbeiten von geringer Schwere und Komplexität.

Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen: Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, können Art und Maß der Auswirkungen nur mit mittlerer Wahrscheinlichkeit vorhergesagt werden.

Der voraussichtliche Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen: Da es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, kann der Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen und die nachfolgende Nutzung erfahrungsgemäß nicht genau vorhergesagt werden.

Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben: Im Zuge der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes sind keine möglichen Summationswirkungen zu erwarten.

Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern: Mögliche erhebliche Auswirkungen wurden bereits im Vorfeld der Planung untersucht und konnten so durch in die Planung integrierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **3.4 Fazit**

#### **3.4.1 Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" führt bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere in Bezug die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Basierend auf der großen Entfernung oder fehlenden funktionalen Beziehungen zu umweltrelevanten Gebieten und der umliegenden Bebauung ist nicht von relevanten Umweltauswirkungen auszugehen. Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Behörde.

**4.1 Verwendete Daten und Informationsgrundlagen**

Luftbild mit Schutzgebietsabgrenzungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Daten- und Kartendienst der LUBW)

Fotodokumentation der Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.05.2020

Schalltechnische Grobabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.09.2023.

Blick von Südosten auf die Zufahrt zum Plangebiet (westlicher Teil der "Holzstraße"); rechts der östliche Teil der "Holzstraße" sowie ein Wohngebäude, links ein bestehender Gewerbebetrieb



Blick von Süden auf den östlichen Teil der "Holzstraße"



Blick von Süden auf den zentralen Teil des Plangebietes; links der westliche Abzweiger der "Holzstraße", rechts im Hintergrund vom Bund der Landjugend genutztes Gebäude



Blick von Südwesten auf den  
"Karlensteich"



Bereits vorhandene Wohnbe-  
bauung mit Gärten und Gehöl-  
zen.





Datum: 29.09.2022

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Wein-  
garten

(Unterschrift) Bearbeiterin: Kim Salinas

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Wein-  
garten

(Unterschrift) Teamleiter Landschaftsplanung: B. Eng. Matthias  
Heumos

Die in der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls enthaltenen Ergebnisse basieren auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, den genannten Gutachten und den sonstigen genannten Informationsgrundlagen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.