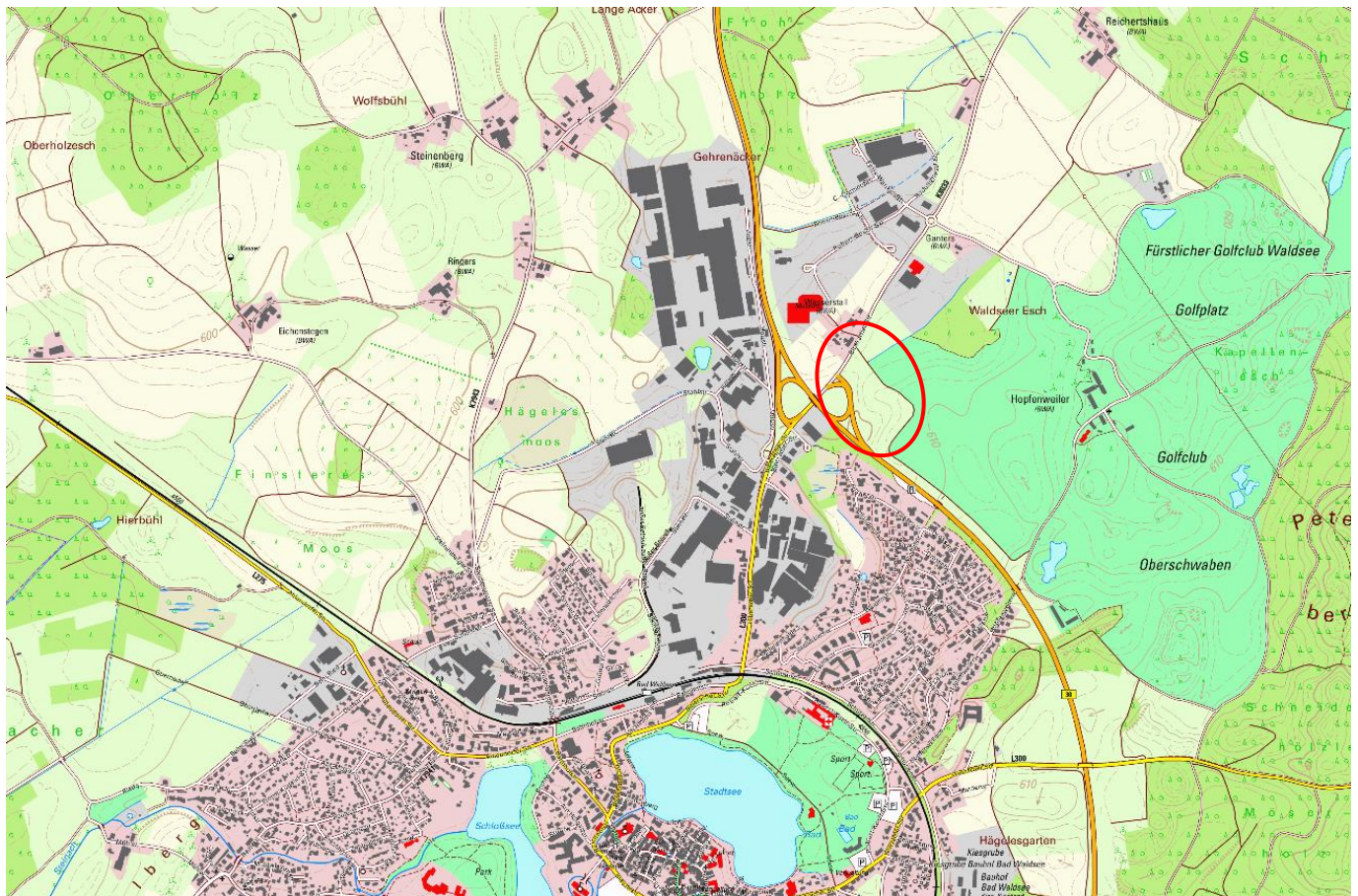




# BAD WALDSEE TUT GUT...

## I) SATZUNG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee

Fassung vom: 01.02.2024



<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>II. Satzung</b>	<b>4</b>
<b>III. Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung</b>	<b>6</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2. Nachrichtliche Übernahme	18
3. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)	19
4. Kennzeichnung und Hinweise	20
<b>IV. Begründung</b>	<b>27</b>
A) Städtebauliche Begründung	27
1. Räumlicher Geltungsbereich	27
2. Räumliche und strukturelle Situation	27
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	28
4. Vorbereitende Bauleitplanung	29
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	29
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung	30
7. Auswirkungen der Planung	31
7.1 Erschließung	31
7.2 Ver- und Entsorgung	32
7.3 Auswirkungen auf das Klima / Landwirtschaft	33
7.4 Fair-Trade-Stadt	33
7.5 Klimaschutz, Biodiversität und Mobilität	34
7.6 Artenschutz	35
7.7 Immissionsschutz	37
7.8 Baugrundgutachten	37
8. Altlasten	38
9. Durchführungsvertrag	38
10. Begründung der textlichen Festsetzungen	38
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
10.2 Örtliche Bauvorschriften	
11. Fachliche Unterlagen	40
B) Informeller Umweltbericht	41
C) Monitoringkonzept gemäß § 4C BAUGB	42
<b>V. Verfahrensvermerke</b>	<b>44</b>

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023
<b>Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg</b>	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
<b>Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg</b>	vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

## **II. SATZUNG**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee in öffentlicher Sitzung am 18.03.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

### **§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.02.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

### **§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee, bestehen aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.02.2024
- Textteil in der Fassung vom 01.02.2024
- Vorhaben- und Erschließungspläne 1 – 6 in der Fassung vom 01.02.2024

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, dessen Bestandteil die Vorhaben- und Erschließungspläne sind, verpflichtet hat. Dies gilt auch für das Kenntnissgabeverfahren. Der Durchführungsvertrag kann geändert werden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee werden die jeweilige Begründung vom 01.02.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften  
– zur äußeren Gestaltung,  
– zu Dachformen und Dachgestaltung,  
– zur Dacheindeckung,  
– zu Werbeanlagen,  
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

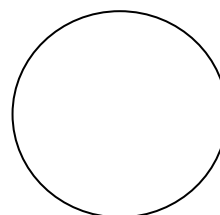
## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen des seit 02.04.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Große Kreisstadt Bad Waldsee, den 19.03.2024

.....  
Matthias Henne, Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)



- |            |   |                  |              |
|------------|---|------------------|--------------|
| <b>1.1</b> | <b>Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 (1) 1</b> | <b>BauGB</b> |
| 1.1.1      | Sonstiges Sondergebiet (SO1, SO2, SO3)<br>Zweckbestimmung: Tank- und Rastanlage   | § 11             | BauNVO       |
| 1.1.1.1    | <b>SO1</b><br>Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zuordnung im Plan:<br>- 24h Tankstelle mit Shop <ul style="list-style-type: none"><li>• 6 PKW Säulen und 2 LKW Säulen</li><li>• Tankstellen-Shop mit bis zu 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inkl. Backshop mit kleinem Bistro mit verkehrorientiertem, typisch tankstellenspezifischem Sortiment</li></ul> - Wasch- und Ladepark für PKW mit SB-Waschplätzen und Saugerplätzen für PKW und Ladeplätze für Elektromobilität | § 11             | BauNVO       |
| 1.1.1.2    | <b>SO2</b><br>Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zuordnung im Plan:<br>- Systemgastronomiebetrieb <ul style="list-style-type: none"><li>• Bis zu 80 Sitzplätzen im Innenbereich und bis zu 40 Sitzplätzen im Außenbereich</li></ul> - Parkplätze<br>- Büro- und Sozialräume  | § 11             | BauNVO       |
| 1.1.1.3    | <b>SO3</b><br>Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen entsprechend der Zuordnung im Plan:<br>- Hotel Garni <ul style="list-style-type: none"><li>• mit vornehmlich Doppelzimmern</li><li>• mit Konferenzräumen</li><li>• ca. 80 Zimmer mit einer Größe von ca. 18 m<sup>2</sup></li></ul> - Parkplätze für PKW   | § 11             | BauNVO       |
| 1.1.1.4    | Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.<br>Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.  | <b>§ 9 (2)</b>   | <b>BauGB</b> |

	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	
III *	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GR 600 *	1.2.2 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m <sup>2</sup> pro Baufeld gem. Planeintrag	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 100 % des Baufeldes überschritten werden.	
GH - FD 6,00 * GH - SD 6,00	1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH beim Flachdach / beim Satteldach gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.	
	Beim Flachdach sind Überschreitungen der höchstzulässigen GH durch technische Aufbauten (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Technische Aufbauten sind 1,0 m von der Attika abzurücken.	
	Die zentrale Werbeeinrichtung (Werbepylon) darf die max. Gebäudehöhe des geplanten Hotels nicht überschreiten.	
	<b>1.3 Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (3) BauGB</b>
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)	
	Die EFH darf max. 0,50 m über mittlerer hangseitig gemessener Höhe des geplanter Geländes entlang des geplanten Gebäudes liegen.	
	Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Überschreitungen der EFH sind <u>nicht</u> zulässig.	
	<b>1.4 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
o	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
a	1.4.2 abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.	

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



### 1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

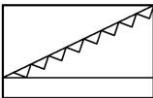
### 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO  
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten, Wege und Terrassen,
- Werbepylon, Preismast, Fahnenmast, Infomast,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO /  
Ausnahmen: siehe Ziffer 1.12 + 1.14.1.1

§§12,14 BauNVO



## 1.6 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen (10 m / 110 m) sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Hiervon abweichende Sichtfelder wie auch Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Zufahrten, Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) bedürfen der Beurteilung bzw. der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,50 m Höhe.

Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden.

Bei jeglicher Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand nach den „Richtlinien für passive Schutzanlagen an Straßen“ (RPS) zum befestigten Fahrbahnrand der K 8033 einzuhalten.

## 1.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.



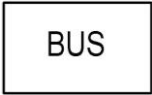
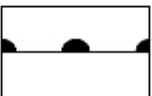



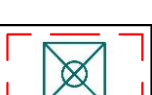



### 1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche / Verkehrsgrünflächen ist an geeigneter Stelle nördlich der Zufahrt zum Plangebiet die Errichtung einer öffentlichen BUS-Haltestelle mit dazugehörigen Einrichtungsgegenständen zulässig.



	1.7.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg	
	Zweckbestimmung: BUS-Haltestelle	
	1.7.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.7.3 Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.7.4 öffentliches Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig. Verkehrsgrünflächen dürfen nicht überfahren werden.	
	<b>1.8 Flächen für PKW und LKW Stellplätze, Saugerplätze, Elektroladestationen und deren Zufahrten</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	<b>1.8.1 Fläche für Werbepylon</b>	<b>§ 9 (1) 4 BauGB</b>
	Der geplante Werbepylon ist ausschließlich in der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Geringfügige Verschiebungen um 2-3 Meter sind zulässig.	
	<b>1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>§ 9 (1) 13 BauGB</b>
	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.	
	<b>1.10 Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>§ 9 (1) 12 BauGB</b>
	hier: Umspannstation (kann der geplanten Situation angepasst werden)	

**1.11 Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO § 9 (1) 4 BauGB**

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

**1.12 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**

Im Bereich des Hotels und der Waschanlage wird das anfallende Regenwasser über eine Rigole der Versickerung zugeführt.

Im Bereich der Tankstelle wird das Niederschlagswasser in ein geplantes Rückhaltebecken geleitet, mit einem Drosselablauf von 15 l/s in den Mischwasserkanal.

Im Bereich des Restaurants wird das Niederschlagswasser in ein geplantes Rückhaltebecken geleitet mit gedrosselter Ableitung in den Graben im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Rigole / der Rückhaltebecken erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

**1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO unzulässig.



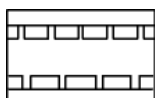
**1.13.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen



**1.13.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung: - Flächen für Eingrünungen



**1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**

LR1 - Leitungsrecht Mischwasserkanal zugunsten der Stadt

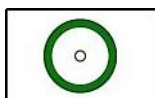
LR2 - Leitungsrecht verdolter Bachlauf zugunsten der Stadt

LR3 - Geh- und Fahrrecht für die Landwirtschaft zur Benutzung des öffentlichen Feldwegs Flst. 994

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen durch Hochbauten nicht überbaut und durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

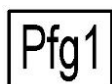
- 1.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 9 (1) 15 BauGB  
§ 1a BauGB

- 1.15.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



- 1.15.1.1 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

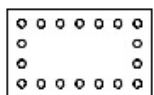
An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann um bis zu 5m verschoben werden.



- Pflanzgebot 1 – Pflanzung Einzelbäume** § 9 (1) 25a BauGB

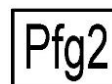
Pflanzung von Einzelbäumen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten (gemäß Planeinschrieb). Es sind Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Als Untersaat ist ein Blühstreifen anzusäen. Die Auswahl der Arten, sowie das Saatgut, sind der Pflanzliste in Kap. 8.2 zu entnehmen.

Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß Nr. 8.3 und 8.4 dieses Textteils zu beachten.



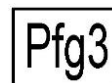
- 1.15.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO unzulässig.



- Pflanzgebot 2 – Strauchgruppen mit Überhältern im Südosten** § 9 (1) 25a BauGB

Im Bereich der Grünfläche, die an das Hotel angrenzt und das Plangebiet nach Südosten begrenzt, werden Strauchgruppen mit Überhältern gepflanzt. Es sind 6 Strauchgruppen zu jeweils 5 Pflanzen vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit 1,5 m Abstand.



- Pflanzgebot 3 – Artenreiche Fettwiese** § 9 (1) 25a BauGB

Im Bereich der Bauverbotszone und des Gewässerrandstreifens wird eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese angelegt. Die Wiese wird 2-mal pro Jahr gemäht, das Mahdgut wird abgeräumt.

**M 1 private Grünflächen**

Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

**M 2 Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Soweit die Verkehrssicherheit es zulässt, sind die Beleuchtungen möglichst niedrig anzubringen. Leuchtmittel müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem gelbem oder rotem Licht, max. 3000 Kelvin) und sind in vollständig eingekofferten, staubdichten Leuchtgehäusen (IP Schutzklasse 6) mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl (keine Lichtabstrahlung in die Horizontale und den oberen Halbraum) auszuführen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40°C nicht übersteigen. Es sind UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampflampen zu verwenden.

**M 3 Dachbegrünungen**

Flachdächer sind zu 100% mit einer Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau zu errichten.

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen, Oberlichter, Überdachung des Tankfeldes sowie für Pflege, Unterhalt und Instandhaltung notwendige Flächen.

**M 4 Stellplätze**

Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

**M 5 Bodenschutz**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915–6-2018) beachtet werden.

Auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern.

Aufschüttungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden.

- 1.15.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) § 1a (3) BauGB  
innerhalb des Plangebietes und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

### **Vögel:**

#### **Konfliktvermeidende Maßnahmen:**

##### **Brutvögel allgemein:**

- Rodungen zur Baufeldfreimachung im Zeitraum 1. Oktober bis 29. Februar
- Installation eines blickdichten Bauzauns entlang der nördlichen Begrenzung der Vorhabenfläche auf Höhe des Totholz-Riegels

##### **Goldammer, Gelbspötter:**

- Beginn der Bautätigkeiten vor Brutbeginn Ende Februar

Betrachtet man alle Arten gemeinsam, so ergibt sich ein mögliches Zeitfenster zur Baufeldfreimachung **von Anfang Oktober bis Ende Februar**. Die Bautätigkeiten im nordöstlichen und nördlichen Bereich des Vorhabengebiets müssen bis Ende Februar begonnen worden sein.

### **Fledermäuse**

#### **Konfliktvermeidende Maßnahmen:**

##### **Alle nachgewiesenen Fledermausarten:**

- Zur Wiederherstellung eines Nahrungshabitats und geeigneter Leitlinien ist eine Eingrünung des Baugebiets mit insektenfreundlichen, blütenreichen Gehölzen vorzusehen.
- Baufeldfreimachung in der Zeit zwischen 01.10. – 29.02.
- Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Soweit die Verkehrssicherheit es zulässt, sind die Beleuchtungen möglichst niedrig anzubringen.  
Leuchtmittel müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem gelbem oder rotem Licht, max. 3000 Kelvin) und sind in vollständig eingekofferten, staubdichten Leuchtgehäusen (IP Schutzklasse 6) mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl (keine Lichtabstrahlung in die Horizontale und den oberen Halbraum) auszuführen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40°C nicht übersteigen. Es sind UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampflampen zu verwenden.
- Keine Beleuchtung des Gehölzriegels im Nordosten, Verhinderung durch eine 3,8 m hohe und 85 m lange Holzwand, die sich entlang der bestehenden Gehölzreihe (Bruchwald und Golfplatz) entlang zieht. Die Holzwand darf auf einer Breite von 1,5 m unterbrochen sein, wenn dort kein Lichteinfall entsteht. An dieser Stelle wird ein Strauch gesetzt.

1.15.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

§ 1a (3) BauGB  
i.V.m.  
§ 9 (1a) BauGB

CEF-Maßnahmen:

Goldammer, Gelbspötter:

- Anlage eines zweireihigen Heckensaumes mit mehreren Überhältern und mit angrenzendem Krautsaum / Blühstreifen auf einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> am südöstlichen Rand von Flurstück 993. Die geplante Maßnahme ergänzt bestehende Gehölzstrukturen und liegt einerseits in unmittelbarer Nähe zum derzeitigen Brutplatz und andererseits angrenzend an die großflächigen, offenen und locker bewachsenen Strukturen des Golfplatzes.

Bepflanzung des Heckensaums mit heimischen, standortangepassten Gehölzen mit reich blühenden /fruchtenden sowie dicht wachsenden Arten.

**Die richtige Pflanzzeit für die geplante Hecke ist der Oktober/November oder März/April.**

Die Hecke muss in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, werden gem. **§ 9 (1a) Satz 2 BauGB** insgesamt dem Sondergebiet zugeordnet.



Abbildung; Lage der geplanten CEF-Maßnahme für Gelbspötter und Goldammer (rosa eingefärbt)

Pflanzenauswahl		Maßnahme			CEF	Konfliktvermeidende Maßnahme Fledermaus-Wand
		PFG 1 Einzelbäume	PFG 2 Strauchgruppen mit Überhältern	PFG 3 Artenreiche Fettwiese		
<b>Großkronige Bäume</b>						
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X				
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X			
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X				
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X				
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X	X			
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X				
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	X	X			
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	X	X			
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X				
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	X				
Zierapfel „Red Sentinel“	<i>Malus</i> „Red Sentinel“	X				
<b>Mittelkronige Bäume</b>						
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X	X		X	
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X	X		X	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X	X		X	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	X	X		X	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X	X		X	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X	X		X	
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, siehe nachfolgende Liste		X	X			
<b>Sträucher</b>						
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X		X	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X		X	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X		X	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		X		X	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>				X	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		X		X	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X		X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X		X	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X		X	

Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>		X			
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>		X			
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>		X			
Weidenstecklinge	<i>Salix viminalis</i>		X			
	<i>Salix triandra</i>		X			
Efeu	<i>Hedera helix</i>					X
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>					X
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>					X
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>					X
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>					X
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, Ursprungsgebiet 17		X				
Saatgut für eine artenreiche Wiese, z.B. „02 Frischwiese/Fettwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, Ursprungsgebiet 17				X		
Saatgut für einen Krautsaum, z.B. „Feldrain und Saum“ von Saaten-Zeller, Ursprungsgebiet 17					X	

### Artenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten

Äpfel: Brettacher, Gehrener Rambour, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Remo, Rheinischer Bonapfel, Rewena, Schweizer Orangen, Martens Gravensteiner, Hinzanger

Birnen: Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmisch Birne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Bodenseeschüttler, Dollenseppler, Ebnetter, Glemser, Hedelfinger, Schwarzer Knorpel, Spitze Braune, Unterländer, Rotstieler

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 -16 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich



regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

### **Vorgaben für die Ausführung**

#### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern.

Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Heckensäume sind mehrreihig im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen zu setzen.

#### Blumenwiesen:

Die artenreichen Grünlandflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Auf bestehenden Grünlandflächen muss die Grasnarbe scharf abgemäht und der Boden vor der Ansaat oberflächlich mit einer Egge aufgerissen werden.

Auf diesen Flächen sollte als Nachsaat reines Blumen/Kräutersaatgut verwendet werden.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen, ggf. abschnittsweise.

#### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blumenwiesen: 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

**1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** § 9 (1) 26 BauGB

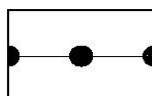
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Diese sind in den Privatgrundstücken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

**1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

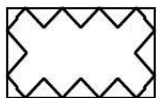
1.17.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

**Füllschema der Nutzungsschablone**

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> pro Baufeld
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 5 – Bauweise

**2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB**



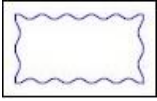
**2.1 Abstandsflächen von baulichen Anlagen zur Bundesstraße B30 und Kreisstraße K8033 - Anbauverbotsstreifen**

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbotsstreifen nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen.

Werbeanlagen dürfen bis zu einer Entfernung von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung zugelassen werden.

Werbeanlagen, die weniger als 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße entfernt sind, müssen im Einzelfall nach den Grundsätzen des § 22 Straßengesetz genehmigt werden.



## 2.2 **wasserrechtliche Festsetzung** i.S. des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG

hier: **10 m Gewässerrandstreifen** des Rädlesbaches

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Innerhalb der Gewässerrandstreifen gilt das Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen.

## 3. **Örtliche Bauvorschriften**

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

### 3.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

### 3.2 **Dachform / Dachgestaltung** § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer (FD) und Satteldächer (SD). Dachneigungen gem. Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

### 3.3 **Dacheindeckung** § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, roter, grauer oder anthrazit

Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Flachdächer sind zu 100% mit einer Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau zu errichten.

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen, Oberlichter, Überdachung des Tankfeldes sowie für Pflege, Unterhalt und Instandhaltung notwendige Flächen.

### **3.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke müssen für offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) verwendet werden.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

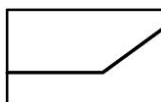
### **3.5 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO**

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

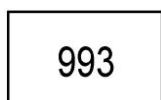
Werbeanlagen auf dem Dach oder Attika sind nicht zulässig. Die Errichtung einer zentralen Werbeeinrichtung (Werbepylon) ist zulässig.

## **4. Kennzeichnung und Hinweise**

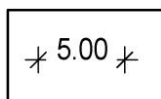
### **4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Nummerierung geplanter Nutzungen (beispielhaft)



geplante Gebäude / Nutzungen (beispielhaft)

#### 4.2 **Unterirdische Leitungen**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

#### 4.3 **Archäologische Denkmalpflege**

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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

#### 4.4 **Wasser- und Bodenschutz**

Bei der Ausführung von Vorhaben 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-LKBodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf)

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten, <https://www.beuth.de/de/norm/din>

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Flächen auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, dürfen nicht über die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung entwässert werden.

Da bei einem Teil der künftigen Betriebe ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, müssen Einrichtungen zur Löschmittelrückhaltung (Schieberschacht o.ä.) eingebaut werden. Im Brand- oder Störfall sind die Schieber zu schließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der neuen Mantelverordnung bereits ab 3.000 qm eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen ist.

Auf die „Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg“ Stand April 2022 - Bodenschutz, wird verwiesen (**siehe Anlage**).

Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915–6-2018) beachtet werden.

Aufschüttungen:  
Oberboden darf nicht überschüttet werden.

#### **4.5 Niederschlagswasser**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

#### **Grundwasser**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG 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.

#### **4.6 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

#### **4.7 Höensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

#### **4.8 Bundesstraße B30 / Kreisstraße K8033**

##### Anbauverbotsstreifen

Auf diesen Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung.

Im Anbauverbotsstreifen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

##### Straßenbegleitgrün

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Der einzuhaltende Mindestabstand für Bäume vom Rand der befestigten Fahrbahn beträgt 7,50 m.

##### Immissionen

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der B30 und der K8033, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandenen übergeordneten Straßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen können.

Darüber hinaus ist während den Wintermonaten mit Behinderungen durch evtl. Schneeanhäufungen des Straßenwinterdienstes im Zufahrtsbereich zum Plangebiet zu rechnen. Evtl. zufahrtsbehindernde Schneeanhäufungen sind durch den Betreiber der Zufahrt zu beseitigen. Schnee aus dem Zufahrtsbereich darf der Kreisstraße nicht zugeführt oder dort abgelagert werden.

##### Reflexionen durch Photovoltaikanlagen

Die künftigen Bauherren werden darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Durch die Beleuchtung des Plangebietes darf keine Blendungswirkung auf den öffentlichen Verkehr ausgehen. Die Wirksamkeit und die Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf nicht beeinträchtigt werden.

##### Oberflächenwasser

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Bundesstraße und der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist

innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

#### Verschmutzungen

Um eine verkehrsgefährdende Verschmutzung der für den überörtlichen Verkehr bestimmten Bundesstraße zu vermeiden und um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, ist die Erschließungsstraße vor Beginn weiterer Ausschachtungsarbeiten für geplante Hochbauten verkehrsgerecht auszubauen.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Straßenkörpers der B 30 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Bundesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) vorgenommen werden.

### **4.9 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **4.10 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)**

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Hinweis:

Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.



#### **4.11 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)**

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

#### **4.12 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)**

##### Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

#### **4.13 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**

##### Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

##### Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup>) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

#### **4.14 Gewässerrandstreifen**

Die wasserrechtlichen Verbote im Gewässerrandstreifen sind zu beachten. (§ 38 Abs. 4 i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG). Der Gewässerrandstreifen ist u.a. freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu zählen z.B. Zaunanlagen, Erdauffüllungen, Abstellplätze, Verkehrsflächen, Retentionsbecken etc.

#### **4.15 Überflutungsschutz**

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke an Senken sowie für Flächen, welche an Versickerungsanlagen angrenzen.

Es ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen / Überschwemmungen keine wassergefährdenden Stoffe wild abfließen und versickern.

**4.16 Grundwasserdichte Untergeschosse**

Auf Grund der geologischen Verhältnisse muss bereichsweise mit Grund- bzw. Schichtwasser gerechnet werden. Deshalb und auf Grund der geplanten Versickerungsmaßnahmen sollen Unterkellerungen in grund- bzw. schichtwasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Im Zuge der Tragwerksplanung soll die Auftriebssicherheit des Gebäudes überprüft werden.

**4.17 Winterdienst**

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 vom Anlieger bei Bedarf zu beseitigen. Der Schnee darf in diesem Fall jedoch nicht auf öffentliche Verkehrsflächen ausgebracht werden.

Große Kreisstadt Bad Waldsee, den 19.03.2024

.....  
Matthias Henne, Oberbürgermeister

## IV. BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Bad Waldsee

### A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

#### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha, mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 993 sowie Teilfläche der Kreisstraße K8033, Flurstücke Nr. 1045 und 1033.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der Kreisstraße K8033, Flurstück Nr. 1045,
Im Osten	durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 994 und durch das Flurstück Nr. 690/12,
Im Süden	durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 993,
Im Westen	durch den Graben, Flurstück Nr. 993/1 sowie durch Verkehrsgrünflächen an der Kreisstraße K8033, Flurstück Nr. 1033 und Teilflächen der Kreisstraße K8033, Flurstück Nr. 1045.

#### 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

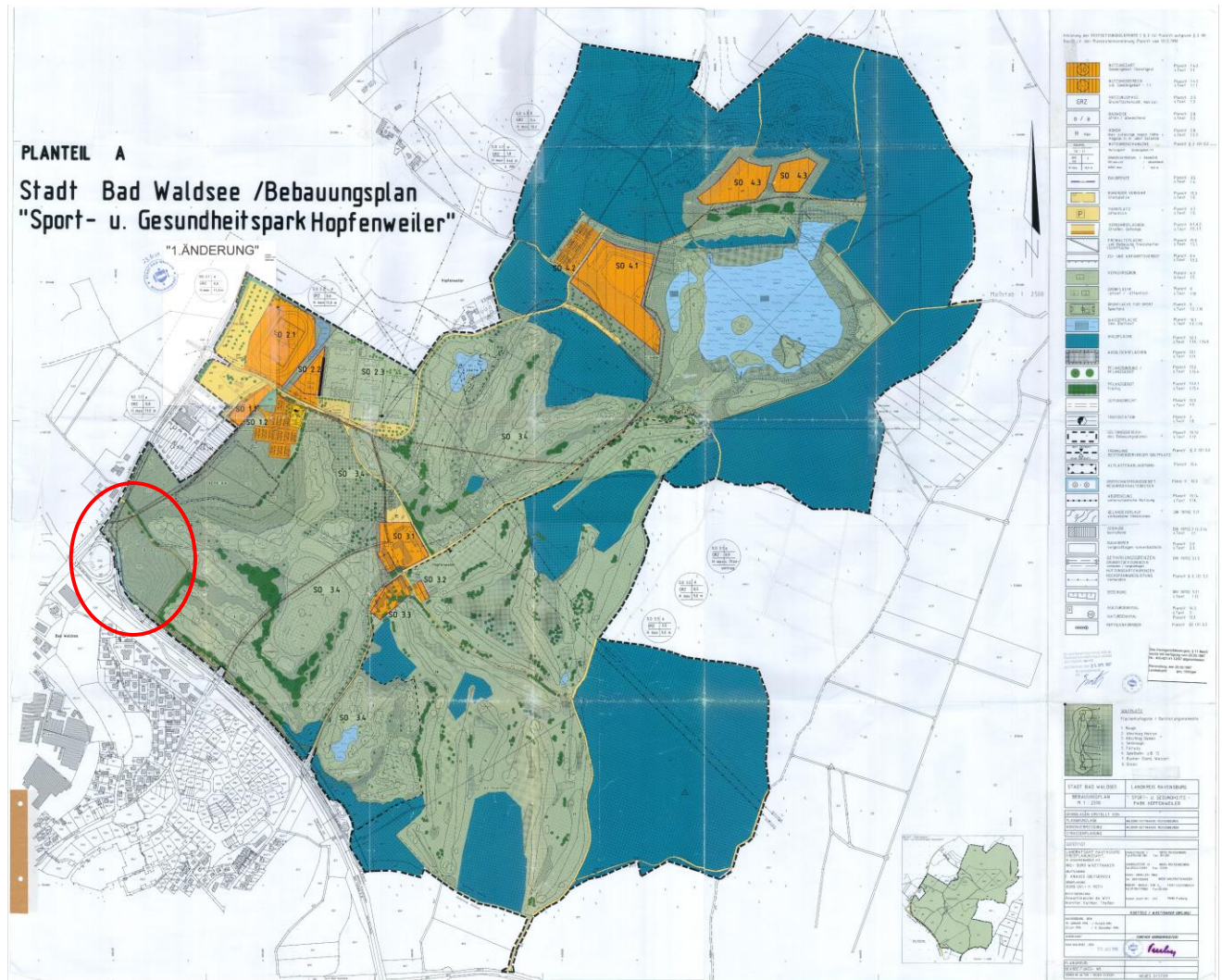
Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Bad Waldsee, östlich des Abfahrtsbereiches der Bundesstraße B30 an der Kreisstraße K8033. Der Planbereich liegt gegenüber dem Gewerbegebiet „Wasserstall“.

Von der Topographie fällt das Gelände von Osten nach Westen um ca. 9,0 m ab. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.



### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“.



Die Fläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzt.

#### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee und Bergatreute stellt innerhalb des Plangebietes „Grünfläche - Planung“ dar.

Die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen und an die geplante Nutzung einer „Sonderbaufläche“ anzupassen.



Aktueller rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt- unmaßstäblich)

#### 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Bad Waldsee östlich der B30 plant der Vorhabenträger - lu.pe GmbH & Co. KG, Günzburg – die Errichtung eines multifunktionalen Rasthofkonzeptes.

Die geplante Bebauung an diesem Standort ist auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Abfahrt B30 Nord“ erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß **§ 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

##### **Durchführung im „beschleunigten Verfahren“**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine

Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben - festgesetzt wurde eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> für alle Baufelder von insgesamt 3.300 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es erfolgte eine (überschlägige) Vorprüfung, die ergeben hat, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Damit sind die formellen Voraussetzungen mit Verfahrensvereinfachungen gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB gegeben sein. Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Anwendung zugestimmt.

#### Innenbereichsentwicklung

Bei dem Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich um die Konversion eines für den Siedlungszweck des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ nicht erforderlichen Randbereichs.

So wie ein Kurpark zum Siedlungsbereich gehört, zählt auch ein Sportpark zum Siedlungsbereich. In einem Innenbereich gibt es viele bebaute Flächen, die zum Teil auf der Grundlage eines Bebauungsplans umgesetzt wurden. Im Rahmen einer Gesamtplanung, hat die Festsetzung von privaten Grünflächen (die ja zu keiner Bebauung führt) die gleiche Rechtsqualität, wie eine anderweitige, z.B. den Hochbau rechtfertigende Festsetzung. Trotz dieser fehlenden hochbaulegitimierenden Festsetzungen handelt es sich somit für diesen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Gesundheitspark Hopfenweiler“ um einen Innenbereich. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe in nordöstlicher Richtung die Viehversteigerungshalle mit Parkplätzen, die auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet wurden.

Der in Rede stehende Planbereich ist somit dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die Gewerbeansiedlung eines multifunktionalen Rasthofes in Bad Waldsee.

Auf dem Grundstück Flurnummer 993, Gemarkung Bad Waldsee, sind geplant:

- eine 24-Stunden Tankstelle mit Shop,
- ein Wasch- und Ladepark für PKW mit SB-Waschplätzen für PKW und Ladeplätze für Elektromobilität,
- ein Hotel Garni,
- ein Systemgastronomiebetrieb,
- sowie PKW- und LKW-Parkplätze.

Die Tankstelle ist auf einen 24 Stunden-Betrieb ausgelegt und umfasst 6 PKW Säulen und 2 LKW Säulen, welche den Verkehr mit konventionellen und alternativen Kraftstoffen versorgen werden. Im Bereich der Tankstelle werden zudem ausreichend Parkplätze für PKW und LKW vorgehalten.

Im Tankstellen-Shop ist auf der bis zu 180 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche ein Backshop mit kleinem Bistro integriert. Auf dieser Fläche soll sowohl ein verkehrorientiertes, als auch ein innenstadtspezifisches Sortiment angeboten werden. Es handelt sich hierbei um ein typisches tankstellenspezifisches Sortiment, das bis heute in allen Fällen einer Überprüfung auf Innenstadtrelevanz standgehalten hat.

Angeschlossen an den Tankbereich befinden sich eine PKW-Wasch- und Ladepark mit 4 SB-Waschplätze für PKW sowie Elektroladepunkte für PKW. Vorgehalten werden natürlich auch entsprechende Saugplätze, die sich neben den Waschplätzen befinden.

Zudem ist ein Hotel Garni mit vornehmlich Doppelzimmern geplant. Die 80 Zimmer sind in einer Größe von ca. 18 m<sup>2</sup> angedacht.

Die angesteuerte Zielgruppe umfasst Gewerbetreibende, Handelsreisende, Bustouristik, sowie die Versorgung des örtlich-regionalen Einzugsgebietes und die Frequenz der B 30.

Ein ca. 53 m<sup>2</sup> großer Besprechungsraum wird mit einem mobilen Trennwandsystem in das Foyer integriert werden, um Besprechungen, Tagungen oder ähnliche Veranstaltungen möglich zu machen.

Ein Systemgastronomiebetrieb mit ca. 72 Sitzplätzen im Innenbereich und ca. 32 Sitzplätzen im Außenbereich, sorgt für die Versorgung der Gäste.

Über Müllanfall und -entsorgung wird in Abstimmung mit dem zukünftigen Partner der Systemgastronomie ein Konzept erarbeitet. Hierzu zählen in jedem Fall Maßnahmen wie ausreichende Müllentsorgungsstellen auf dem Areal, regelmäßige Unterhaltsreinigungen und entsprechende Werbebotschaften mit entsprechendem Hinweis.

Auch die Zu- und Abfahrten sollen in dieses Konzept fallen.

Als Werbeanlagen sind Anlagen an den einzelnen Objekten geplant und eine zentrale Hinweisschilderung in Form eines Pylonen. Mit der geplanten Beleuchtung der Anlage soll in jedem Fall Rücksicht auf Anlieger und Tierwelt genommen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche (GR)
- Festsetzungen höchstzulässiger Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m, beim geplanten Hotel abweichende Bauweise über 50m Gebäudelänge
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Konzept zur Behandlung der Oberflächenwasser

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Kreisstraße K8033 aus. Für die Zufahrt ins Plangebiet ist von Norden kommend, die Errichtung einer

Linksabbiegespur erforderlich. Ein straßenbegleitender Geh- und Radweg wird zwischen Plangebiet und Kreisstraße vorgesehen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Laut Baugrundgutachten ist eine Versickerung über den anstehenden Boden grundsätzlich möglich. Grundwasser wurde bei den Untersuchungen aufgrund des anstehenden Geländes in einer Tiefe von ca. 0,5 bis 4,8 Meter angetroffen.

Grundlage des Konzeptes:

Das Konzept der Oberflächenableitung von Regenwasser basiert auf dem Grundsatz, dass das Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen auf möglichst kurzem Weg vor Ort dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt wird. Durch die geplanten Rigolen wird das gereinigte Niederschlagswasser über Versickerung in das Grundwasser eingeleitet und trägt somit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Ableitung in oberirdische Gewässer bzw. Gräben sowie in öffentliche Kanäle ist ausschließlich in den Bereichen gewählt, in denen der Grundwasserabstand zum MHGW, auch auf Grund der anstehenden Topografie, zu gering ist.

Das Grundstück wurde in 4 Bereiche unterteilt:

- Im Bereich des Hotels ist eine Versickerung möglich, da dort der Abstand der Rigole zum Grundwasser durch den momentanen Geländeverlauf gewährleistet ist.
- Das anfallende Regenwasser im Bereich der Waschanlage kann über eine Kunststoffrigole der Versickerung zugeführt werden.
- Für den Bereich des Restaurants wurden zwei Varianten ausgearbeitet:
  - Die erste Variante beinhaltet die Versickerung über eine Rigole.
  - Die zweite Variante ist eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Graben im südwestlichen Bereich des Grundstücks. (Ist noch mit der Stadt abzustimmen). Als Annahme wurde eine gedrosselte Einleitung von 15 l/s vorgesehen. Dafür müsste ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 23,3m<sup>3</sup> geplant werden.
- Das Niederschlagswasser im Bereich der Tankstelle kann aufgrund des Grundwasserstandes nicht versickert werden. Dort wurde ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 85,6 m<sup>3</sup> geplant, mit einem Drosselablauf von 15 l/s in den Mischwasserkanal. (Ist noch mit der Stadt abzustimmen)

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass nochmals eine genaue Berechnung der Versickerungsanlagen nach endgültiger Höhenplanung des Geländes erfolgen muss. Dabei muss kontrolliert werden ob die Abstände der Versickerungsanlagen zum Grundwasser eingehalten werden können. Ebenso ist ein Überflutungsnachweis und die Leitungsführung erst nach der Höhenplanung möglich.

### Hinweis:

Ansatz des Entwässerungskonzeptes ist derzeit eine Dachbefestigung mit Kies um eine ausreichende überschlägige Dimensionierung der Rückhaltemaßnahmen zu gewährleisten.

Im Zuge der weiteren Planung ist das Energie- und klimapolitische Leitbild der Stadt Bad Waldsee mit Begrünung der Dachflächen zu berücksichtigen. Dadurch werden sich die Rückhalteräume voraussichtlich etwas verkleinern.



### Wasserversorgung

Es soll an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden - Versorger ist der Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe.

Der Anschluss ist am Medienübergabepunkt angedacht, welcher im VEP01 gekennzeichnet ist (im Zufahrtbereich des Plangebietes an der Kreisstraße).

Die vorhandene Wasserleitungs-Dimensionierung ist für das Vorhaben ausreichend bemessen.

## **7.3 Auswirkungen auf das Klima / Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nordöstlichen Rand von Bad Waldsee an einem Nordwest-Hang.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Vorhandene Baumstandorte sollen erhalten und ergänzt werden.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Klimaschutzgesetzes (KSG-BW) zugrunde gelegt.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung als Standort für die geplante Bebauung geeignet. Mit der geplanten Ansiedlung wird die Versorgung dieses umliegenden Gewerbebereiches, sowie des regionalen und überregionalen Verkehrs der beiden angrenzenden Hauptstraßen übernommen.

### Landwirtschaft

Die Fläche ist durch Intensivlandwirtschaft, angrenzende Siedlungstätigkeit / Gewerbebebauungen und durch die begrenzenden Straßen – Bundes- und Kreisstraße - vorgeprägt. Wertvolle und geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht beeinträchtigt. Die Fläche besitzt eine geringe Biotopausstattung aufgrund vorangegangener landwirtschaftlicher Nutzung. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden als ausgleichbar eingeschätzt. Die geplante Bebauung nimmt bereits vorbelastete Landschaftsbildbereiche am Ortsrand in Anspruch.

## **7.4 Fair-Trade-Stadt**

Der Vorhabenträger sieht eine Vereinbarkeit mit den Fair-Trade-Zielen der Stadt durchaus gegeben, da sich auch die Fastfood-Industrie seit Jahren erfolgreich bemüht, um der Verantwortung gegenüber Klima, Umwelt und Verbraucher gerecht zu werden.

Geplante Maßnahmen:

- Verpackungsmüll wird kontinuierlich reduziert und optimiert. Alle Verpackungen sind aus erneuerbaren, recyclebaren oder zertifizierten Materialien, z.B. Holzlöffel, Graspapierverpackungen etc.
- Der Plastikanteil beträgt maximal noch 2% bei den Serviceverpackung.
- Aktuell werden auch Mehrwegsysteme getestet, die die Recyclingkreisläufe der Restaurants weiter schließen sollen und bis zum Jahresende in allen Filialen eingeführt werden. Zudem gibt es bereits seit Jahren die Möglichkeit sich

beispielsweise Kaffee in einen mitgebrachten, geeigneten und sauberen Becher füllen zu lassen.

- Alle Zutaten und Produkte sind zu 100% bzgl. Herkunft und Produktion rückverfolgbar.
- Die Produktion der Lebensmittel ist hohen Standards unterworfen:
  - Beispielsweise ist jede Kaffeebohne durch die Rainforest Alliance zertifiziert, die Produkte explizit auszeichnet, die umweltfreundlich, sozial und nachhaltig produziert werden.
  - In den Betrieben die z.B. Fleisch produzieren, muss auf tiergerechte Haltung mit ausreichend Platz und Auslauf, sowie einen längeren Verbleib der Tiere am Hof geachtet werden. Derzeit sind 98% des Rind- und Schweinefleischs aus Deutschland.
  - Auf den Einsatz von Gen-Futter wird komplett verzichtet.
  - Auch Futter-Produkte werden in Deutschland und Europa produziert, um den CO2 Fußabdruck gering und die Produktionsstandards hoch zu halten, z.B. Soja aus Deutschland und Europa, welches nicht nur den kontrollierten Anbau sondern auch die Entwaldungsfreiheit garantiert
- Um den CO2 Fußabdruck beständig zu verkleinern, werden Produktions- und Lieferwege, soweit möglich, kurz gehalten. Z.B. durch eine Produktion der Lebensmittel in Deutschland und Europa.
- Alle Restaurants werden mit Ökostrom aus Wasserkraft versorgt und ein zertifiziertes Energiemanagement hilft den Stromverbrauch in den Restaurants weiter zu senken.

## 7.5 Klimaschutz, Biodiversität und Mobilität

Das Tankstellengebäude, genauso wie das Hotel werden von ihrer technischen Gebäudeausrüstung mit klaren Klimaschutzziele konzipiert.

Bei der Planung und Realisierung der haustechnischen Anlagen wird ein wesentliches Augenmerk auf Nachhaltigkeit, sparsamen Verbrauch und den Einsatz regenerativer Energien gelegt. Eine Reduzierung des Primärenergiebedarf liegt genauso im Fokus, wie eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Dies soll mit nachfolgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Reduzierung des Energieverbrauchs durch Niedertemperatur- bzw. wassersparende Technik
- Einsatz von Wärmerückgewinnung und Wasseraufbereitung
- Bau der Gebäude nach kfw 55 Standard
- Tageslicht- und präsenzgesteuerte Beleuchtungstechnik im Innenbereich
- Insektenfreundliche Beleuchtung im Außenbereich
- Sonnenschutzvorrichtungen zur Minimierung notwendiger Klimatisierung
- Energieproduktion für den Eigenbedarf durch PV-Anlagen auf den Gebäudedächern
- Begrünung auf allen Gebäudedächern, bei denen dies möglich ist
- Versickerung des Niederschlagwassers an allen Stellen, an denen dies verkehrs- und sicherheitstechnisch möglich ist; nicht notwendige Flächen bleiben unversiegelt
- Verzicht auf chemischen Dünger
- Verwendung von regenerativen Baustoffen wie Recycling-Material unter den Verkehrsflächen
- Ausführung Rohbau in Holz wird geprüft
- Es sind 8 Ladepunkte für PKW in Planung

## 7.6 Artenschutz

(siehe Anlage: **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.03.2018)

Die Stadt Bad Waldsee plant im nordöstlichen Stadtrand eine Raststätte mit Tankstelle an der B30 (BP „Abfahrt B30 Nord“). Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Durch die Umsetzung der Planungen, könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Daher wurde eine Übersichtsbegehung im Umgriff des Bebauungsplans durchgeführt, um aufkommende Konflikte mit Tier- und/oder Pflanzenarten im Vorfeld zu erkennen und eventuell nötige Kartierarbeiten einzuleiten. Das Bebauungsgebiet liegt direkt nordöstlich der Bundesstraße 30 zwischen der Kreisstraße 8033 im Westen und dem Gelände des „Fürstlichen Golfplatzes Oberschwaben e.V.“ im Osten.

### **Bestand/Ergebnisse:**

Das Untersuchungsgebiet wurde am 26.03.2018 begangen, um mögliches Konfliktpotential mit Tierarten(-gruppen) zu erkennen und entsprechende notwendige Kartierarbeiten zur Verifizierung rechtzeitig einzuleiten.

### **Mögliche betroffene Arten auf der Klee-grasackerfläche:**

#### Vögel:

Die im Eingriffsgebiet gelegene artenarme und intensiv genutzte Klee-grasackerfläche ist als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten ungeeignet. Die Bodenbrütenden Vogelarten können die Fläche nicht zur Brut nutzen, da die Fläche ca. 4-5 mal im Jahr beerntet (Klee-gras) wird. Die bodenbrütenden Vogelarten halten darüber hinaus Meideabstände (Größenordnung 50 Meter) zu Wegen und zum Siedlungsgebiet ein, sodass große Flächen entlang der Straßen von vornherein ungeeignet sind.

#### Fledermäuse:

Für Fledermäuse ist die Fläche als Jagdraum potentiell attraktiv jedoch fehlen Leitstrukturen. Die B 30 und die K 8033 grenzen direkt an die Fläche an und weiter östlich stehen die Saumbereiche um den Golfplatz für die örtliche Population als Jagdraum zur Verfügung, sodass von keiner erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Population auszugehen ist.

#### Amphibien/Reptilien/Laufkäfer/Schmetterlinge/Bilche:

Für diese Artengruppen fehlen geeignete Habitate auf der Fläche da diese sehr intensiv als Klee-grasacker genutzt wird.

### Mögliche betroffene Arten auf den randlichen Wiesen, Saum-, Grabenbereichen sowie den gehölzbestandenen Flächen:

Vögel: Bodenbrütende Vogelarten können auf den an den Acker angrenzenden Wiesenflächen aufgrund der häufigen Mahd und der dichten Grasnarbe (Fettwiese) weitgehend ausgeschlossen werden. Die Saumbereiche mit Schilf und Hochstauden sind potentiell Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten. Durch die Nähe der B 30 und dem arteigenen Meideverhalten der Bodenbrüter ist davon auszugehen, dass dort mit hoher Wahrscheinlichkeit keine bodenbrütenden Vogelarten nisten.

Nester von in Gehölzen brütenden Vogelarten wurden nicht angetroffen. Auch eine Baumhöhle in einer Saalweide am westlichen Rand des geplanten BG war auf Grund der Größe für Vögel kaum geeignet. Folglich ist die Fläche für Gehölzbrütenden Vogelarten von keiner großen Bedeutung. Ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen für die Gehölzbrüter darüber hinaus nach Osten hin.

Fledermäuse: Die Saumbereiche um die Hecken sind für Fledermäuse als Jagdraum geeignet, jedoch aufgrund der geringen Größe und den Ausweichmöglichkeiten auf angrenzende Bereiche nur von geringer Bedeutung. Die in einer Weide vorgefundene

kleine Baumhöhle ist aufgrund der geringen Tiefe und Größe als Sommerquartier ungeeignet.

Amphibien: Für Amphibien sind die Bereiche um die Gewässer kaum von Bedeutung, da direkt an der B 30 gelegen und die Standorte schlecht mit anderen Habitaten in der Umgebung vernetzt sind. Der Heckensaum im nördlichen Bereich ist als terrestrischer Lebensraum potentiell geeignet aber aufgrund der geringen Größe und den Ausweichmöglichkeiten in Richtung Norden und Osten kaum von Bedeutung.

Reptilien: Reptilien finden auf der Fläche keine geeigneten Habitats mit Altgras und guter Besonnung, da die Flächen eutrophiert und damit für Reptilien und insbesondere die Zauneidechse unattraktiv sind.

Bilche (Haselmaus): Die Haselmaus findet in dem nördlich gelegenen Gehölzsaume potentiell geeignete Habitats, aufgrund der geringen Größe des Habitats ist jedoch ein Vorkommen der Art unwahrscheinlich.

Tagfalter: Raupenfutterpflanzen von Tagfalterarten konnten auf der Fläche nicht festgestellt werden. Damit kann deren Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### **Fazit:**

Auf Artenkartierungen kann in diesem Bereich verzichtet werden, da die Flächen keine oder nur geringe Eignungen für die planungsrelevanten Arten aufweisen und ausreichend Ausweichmöglichkeiten gegeben sind.

#### **saP - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

(siehe Anlage: **saP - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.07.2023)

Der Antragsteller beabsichtigt auf einer 2,35 ha großen Fläche an der B 30 die Realisierung einer Tankstelle, eines Wasch- und Ladeparks sowie eines Restaurants und Hotels. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens auf der Basis einer Abfrage des Ziel-Arten-Konzepts (ZAK) Kartierungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt.

Im Ergebnis kamen zahlreiche Brutvogelarten im Umfeld des geplanten Gebietes vor, wobei besonders die Gehölzstrukturen entlang des Golfplatzes stark frequentiert waren. Im Bereich der Vorhabenfläche wurden mit der Goldammer, Gelbspötter und Klappergrasmücke drei saP-relevante Brutvogelarten festgestellt, die durch die Planungen einen Brutplatzverlust erleiden. Für diese Arten werden entsprechende CEF-Maßnahmen vorgesehen, um einen Verbotstatbestand zu vermeiden.

**Bei der CEF-Maßnahme für Goldammer und Gelbspötter ist die richtige Pflanzzeit für die geplante Hecke der Herbst (Oktober, November).**

Fledermäuse nutzen im Plangebiet ebenfalls die Gehölzsäume entlang des Golfplatzes für ihre Jagdflüge. Die Freiflächen entlang der Straße und auch die Grünlandflächen werden nur für Transferflüge genutzt. Innerhalb der überplanten Fläche sind auch keine Quartiere vorhanden.

Amphibien wurden im Untersuchungsgebiet speziell in den Feuchtplätzen nicht festgestellt.

Die nach dem Abschichtungsprozess verbleibenden Arten aus den Gruppen der Fledermäuse und Vögel wurden einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände

hin unterzogen. Für die Artengruppe Fledermäuse wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen. Bei den Vögeln kann ein Verbotstatbestand nur mittels einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vermieden werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen sind zu beachten (s. Kapitel 7).

## 7.7 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung** des Gewerbelärms, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Augsburg, 25.09.2020)

### Zusammenfassung

An der Bundesstraße B 30 nordwestlich der Ausfahrt "Bad Waldsee Nord" sind eine Tank- und Rastanlage mit Waschanlage sowie ein Schnellrestaurant und ein Hotel geplant.

Gegenüber der geplanten Einfahrt liegen mehrere Gebäude im unbeplanten Außenbereich.

Südlich jenseits der B 30 befindet sich ein Wohngebiet. Die Geräuscheinwirkungen des Planvorhabens auf diese beiden Gebiete wurden untersucht.

Weiter nördlich liegt die Viehversteigerungshalle, im Nordwesten und Westen liegen die ausgedehnten Gewerbegebiete Wasserstall und Nord. Diese Bereiche wurden als Vorbelastung für die Untersuchungen berücksichtigt.

Es wurde festgestellt, dass durch das Bauvorhaben keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft auftreten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden nicht überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Des Weiteren wurden die Verkehrslärmeinwirkungen der Bundesstraße B 30 und der Kreisstraße K 8033 auf das geplante Hotel und mögliche weitere schutzbedürftige Nutzungen untersucht.

Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte am Bauvorhaben eingehalten werden können. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## 7.8 Baugrundgutachten

(siehe Anlage: **Baugrundgutachten**, Ingenieurbüro Kling Consult GmbH, Krumbach, 29.08.2022)

Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngößen. Darüber hinaus werden Empfehlungen und Hinweise zur Gebäudegründung, zum Kanal- und Verkehrsflächenbau, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Schadstoffbelastung der aufgeschlossenen Böden sowie Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Damit sind von den am Bau Beteiligten die Ergebnisse der Baugrunderkundung in die weitere Planung einzuarbeiten.

Im Zuge der weiteren Planungen empfiehlt sich eine enge Abstimmung mit einem Sachverständigen für Geotechnik sowie auch die Ausführung von ergänzenden Baugrunduntersuchungen.

Die bereits vorliegenden Ergebnisse können dann zur Gesamtbeurteilung mit herangezogen werden.

Bei der Bauausführung empfiehlt sich dringend eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten mit Vergleich der angetroffenen Böden mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung, da Abweichungen des Untergrunds zu den Untersuchungsstellen nicht auszuschließen sind.

## 8. **ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen
- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (falls erforderlich)
- Regelung der Kostentragung

## 10. **BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### 10.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Sondergebiet** (SO) gem. § 11 fest - **Zweckbestimmung**: Tank- und Rastanlage.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup> und die Höhe

der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Geländehöhen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Lediglich im Bereich des Hotels wird in Anbetracht der geplanten Bebauungen eine „abweichende Bauweise“ mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung im Bereich der Kreisstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die separate straßenbegleitende Gehwegeverbindung stellt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar.

In Richtung B30 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen ein Zufahrtsverbot festgesetzt worden.

Der geplante Zufahrtsbereich zur Rastanlage wurde mit entsprechendem Symbol festgelegt. Grünflächen im Bereich von Verkehrsflächen stellen „Verkehrsgrünflächen“ dar.

In dem Kreuzungsbereich zur Kreisstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

### **Flächen für PKW und LKW Stellplätze, Saugerplätze, Elektroladestationen und deren Zufahrten**

Die Lage der geplanten PKW und LKW Stellplätze, Saugerplätze, Elektroladestationen und deren Zufahrten werden im Plan festgesetzt.

Der vorhandene verdolte Bachlauf **und der Mischwasserkanal** werden über ein **Leitungsrecht** gesichert. Die geplante Umspannstation wird als **Versorgungsfläche** festgesetzt. Die Zufahrt für die Landwirtschaft wird mit einem **Geh- und Fahrrecht** gesichert.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt, private Grünflächen stellen Flächen für Eingrünung und private Verkehrsgrünflächen dar.

Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen am Rande des Plangebietes dienen der Ortsrandeingrünung.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** sind in Abhängigkeit von der Lage im Plangebiet unterschiedliche Maßnahmen zu treffen.

Als **nachrichtliche Übernahme** sind entlang der überörtlichen Verkehrsstraßen der B30 und K8033 entsprechende Abstandsflächen – Anbauverbotsstreifen - von baulichen Anlagen freizuhalten.

Als nachrichtliche Übernahme wird ein 10m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Bachlaufes festgesetzt.

## **10.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Flachdächer und Satteldächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden gewerblichen Baustrukturen in Bad Waldsee.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen.

## **11. FACHLICHE UNTERLAGEN**

- **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.03.2018
- **saP mit Anhängen**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.07.2023
- **informeller Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.08.2023
- **Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms**, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Augsburg, 25.09.2020
- **Baugrundgutachten**, Ingenieurbüro Kling Consult GmbH, Krumbach, 29.08.2022
- **Lageplan zum Entwässerungskonzept**, Ingenieurbüro Kling Consult GmbH, Krumbach, 09.02.2023 / mit **Anlagen Berechnungen und Flächenermittlungen**



- **Lageplan Linksabbiegespur**, Ingenieurbüro Kling Consult GmbH, Krumbach, 28.08.2023
- **Lageplan Schleppkurven - Gebiet Wasserstall**, Ingenieurbüro Kling Consult GmbH, Krumbach, 28.08.2023
- **Lageplan Schleppkurven - Zapfsäulen**, Ingenieurbüro Kling Consult GmbH, Krumbach, 28.08.2023

## B) INFORMELLER UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **informeller Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 28.08.2023)

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Bad Waldsee plant südlich der Kernstadt auf 2,35 ha die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zuordnung Tank- und Rastanlage entlang der B30 / K 8033. Die vorgesehene überbaubare Grundfläche beträgt insgesamt 3.300 m<sup>2</sup>.

Die Fläche besteht momentan aus landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland sowie im Norden aus Gehölzen, die einen Schotterweg begleiten. Das Vorhabensgebiet wird im Westen durch die B30 / K 8033, im Norden durch ebengenannten, etwas erhöht liegenden Weg und im Osten durch den Golfplatz umgrenzt. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie Amphibien bereits im Jahr 2018 vorgenommen. Die Ergebnisse wurden nach Abschluss der Kartierung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zusammengefasst und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie zum Funktionserhalt (CEF- Maßnahmen) erarbeitet.

Diese sind im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen derzeit keine unüberwindbaren Hindernisse, die der Bebauung des Standortes entgegenstehen. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass das Vorhaben mit fachgerechter Umsetzung der in der saP genannten geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 erfüllt.

## C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

### Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

<b>durch die Stadt</b>	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
<b>durch Behörden</b>	Unterrichtung der Stadt nach § 4 (3) BauGB.
<b>in Ausgleichsflächen</b>	Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten gewährleistet werden.

### Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.

### Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

## Wesentliche Änderungen/Ergänzungen gegenüber Planstand vom 13.02.2023 (öffentliche Auslegung) – Stand 01.02.2024

PLAN: Festsetzungen von

- Zufahrtsverbot entlang Kreisstraße im Plan ergänzt (Forderung Str.bauamt)
- Pflanzgebote aus Text redaktionell in Plan übernommen
- Umspannstation redaktionell im Plan verschoben
- Aufstellfläche BUS-Haltestelle redaktionell im Plan ergänzt
- Im SO 1 +2 wurde die GH beim Flachdach von 4,0m auf 6,0 m erhöht

TEXTTEIL:

- Festsetzungen
  - Neu Ziffer 1.1.1.4 ergänzt
  - Neu Ziffer 1.8.1 ergänzt
  - Neu Ziffer 1.15.3+4 CEF Maßnahmen
  - Anpassung GH - Ziffer 1.2.3
  
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 1.6 – Sichtflächen
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 1.12 – Flächen für Versickerung
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 1.15.1 – Pflanzgebote 1-3
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 1.15.2 – M2
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 1.15.5 - Pflanzlisten
  - Redaktionelle Ergänzung Hinweise
- Begründung
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 5 - Planerfordernis
  - Redaktionelle Ergänzung Ziffer 7.2 - Wasserversorgung
    - Redaktionelle Ergänzung Ziffer B+C – informeller Umweltbericht / Monitoring

## V. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.02.2019. Der Beschluss wurde am 21.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.03.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.03.2019 bis 05.04.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte parallel mit Schreiben vom 08.03.2019.

### 3. **Billigungsbeschluss**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu wurden vom Gemeinderat am 06.03.2023 gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

### 4. **Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Nach amtlicher Bekanntmachung am 23.03.2023 lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 31.03.2023 – 02.05.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Sie wurden mit Schreiben vom 31.03.2023 (Entwurfassung vom 13.02.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 5. **Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.03.2024 über die Entwurfassung vom 01.02.2024.

### 6. **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 01.02.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.03.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Große Kreisstadt Bad Waldsee, den 19.03.2024

.....  
Matthias Henne, Oberbürgermeister

**7. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BW 98 „Abfahrt B30 Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Große Kreisstadt Bad Waldsee, den 24.04.2024

.....  
Matthias Henne, Oberbürgermeister

**8. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Ziffer 2 BauGB hinsichtlich einer entsprechenden Sonderbaufläche berichtigt.

Plan aufgestellt am: 01.02.2024

Planer:



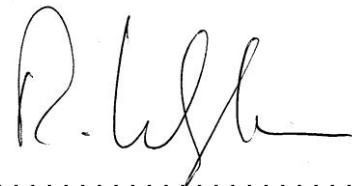
**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de



Langenargen, den 19.03.2024

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner