

## Große Kreisstadt Bad Waldsee

Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu  
sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes  
"Teichäcker II"

Fassung 07.03.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 18
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 20
5	Hinweise und Zeichenerklärung 21
6	Satzung 31
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 33
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 48
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 56
10	Begründung – Sonstiges 58
11	Begründung – Bilddokumentation 60
12	Verfahrensvermerke 62

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

- 1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

### 2.1

GE

**Gewerbegebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

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

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 1. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 1. Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Abweichend hiervon ist eine Sammelwerbeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 3. Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(2) 4. Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(3) 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 3. Vergnügsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bei zulässig ausgeübten Nutzungen (bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO) ist eine Umstellung des Sortiment auf folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") nicht zulässig (§1 Abs.9 BauNVO):

- Lebensmittel/Getränke,
- Apotheken,
- Gesundheit-/Körperpflege/Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) /Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Genussmittel/Tabakwaren,
- Zeitschriften/Zeitungen,
- Blumen,
- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) /Handarbeit/Nähzubehör/Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte/Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,

- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien/Musikinstrumente und Zubehör.

Bei zulässig ausgeübten Nutzungen (bestehende Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern

- keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden
- und eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden ist. Hierzu ist eine Einzelfallprüfung notwendig.

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ("nicht zentrenrelevanter Einzelhandel") sind die o.g. Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") ausnahmsweise zulässig, sofern

- deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt
- und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

Unabhängig hiervon ist Einzelhandel ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Für innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung bestehende (Aufstellungsbeschluss), zulässigerweise errichtete Wohnungen, die sowohl unter die Maßgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fallen und auch jene, die nicht unter die Maßgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fallen, können Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen Nutzungen des Gebietes nicht behindert wird. Eine Erweiterung der baurechtlich genehmigten Wohnfläche dieser Wohnungen muss ausgeschlossen bleiben (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

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

## 2.2 GRZ ....

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

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

## 2.3 GH .... m

**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsschächten, PV-Anlagen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.4 **Höhe von Mobilfunkmasten**

Die Höhe von Mobilfunkmasten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt max. 35,00 m über dem natürlichen Gelände.



Mobilfunkmasten sind ausschließlich im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1073/4 und 1075 zulässig.

Für Mobilfunkmasten muss abweichend vom Bauordnungsrecht die Tiefe der Abstandsfläche maximal 2,50 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

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

## 2.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die maximale Höhe von Werbeanlagen 6,00 m.

Für diese Höhenangabe ist das geplante Geländeneiveau maßgeblich.

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

## 2.6 a

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

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

## 2.7



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

## 2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

Nicht überdachte Stellplätze und die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

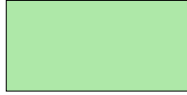
2.9



**Verkehrsflächen**

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

2.10



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.)

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

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

2.11



**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.12



**Straßenbegrenzungslinie;** mit Ausrundungsradius

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

2.13



Versorgungsanlagen für **Elektrizität;** hier **Trafostation**

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

2.14



Flächen für **Versorgungsanlagen;** hier **Löschteich**

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

2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**2.16 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist möglichst dezentral zu beseitigen (Versickerung oder gepufferte Ableitung).

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des hohen Versiegelungsgrades eine Versickerung nicht ohne weiteres möglich ist. Daher ist die Entwässerung abschließend auf Vollzugsebene mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.17**



Öffentliche **Grünfläche als Ortsdurchgrünung** ohne bauliche Anlagen

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

**2.18**



**Wasserfläche**; hier: "Carlensteich"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.19 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.20 Installation von Photovoltaikanlagen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

## 2.21



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 30 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 72 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) benötigten Fensteröffnungen sind auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Norden, Westen, Süden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.22 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser

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

**gefährdenden Stoffen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**2.23 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Es sind sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Grünflächen standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzlisten zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in den u. g. Pflanzlisten festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus den u. g. Pflanzlisten zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzlisten:

**Pflanzliste 1:**

**Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme (ausschließlich  
Schalen- u. Steinobst sowie nicht

oder nur in geringem Maße Feuer-  
brand gefährdetes Kernobst)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

### **Sträucher**

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### **Pflanzliste 2 (Ufer/ÜB/feucht)**

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Graupappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bergulme *Ulmus glabra*

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Vogelkirsche *Prunus avium*  
Salweide *Salix caprea*  
Reifweide *Salix daphnoides*  
Bruchweide *Salix fragilis*

#### **Sträucher**

Grünerle *Alnus viridis*  
Waldrebe *Clematis vitalba*  
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*  
Sanddorn *Hippophae rhamnoides*  
Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*  
Deutsche Tamariske *Myricaria germanica*  
Traubenkirsche *Prunus padus*  
Echter Faulbaum *Rhamnus frangula*  
Schwarze Johannisbeere *Ribes nigrum*  
Wilde Stachelbeere *Ribes uva-crispa*  
Kriechrose *Rosa arvensis*  
Zimtrose *Rosa majalis*  
Schluchtweide *Salix appendiculata*  
Ohrweide *Salix aurita*  
Grauweide *Salix cinerea*  
Lavendelweide *Salix eleagnos*  
Schwarzweide *Salix x nigricans*  
Purpurweide *Salix purpurea*  
Weißweide *Salix x rubens*  
Mandelweide *Salix triandra*  
Korbweide *Salix viminalis*  
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## **2.24 Dachbegrünung**

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.25 Fassadenbegrünung

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.26



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die gewässerbegleitenden, naturnahen Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Ortsdurchgrünung sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.27 Flächen für Herstellung und Unterhaltung Straßenbaukörper

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Diese sind in den Privatgrundstücken



ohne Kostenersatz zu dulden. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

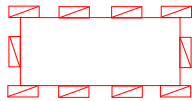
2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee

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

2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II".

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Teichäcker II" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 21.12.2004) werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

#### 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### 3.2

##### **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf geneigten über 3° Dächern (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 3.3

##### **Materialien für die Dachdeckung**

Dächer mit einer Dachneigung unter 18° sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

Dachdeckung für Dächer ab 18° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 3.4

##### **Werbeanlagen in dem Baugebiet**

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

## 4

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

---

#### 4.1



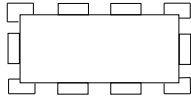
**Gewässerrandstreifen;** Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts gemessen ab Böschungsoberkante) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW).

## 5

## Hinweise und Zeichenerklärung

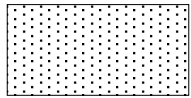
---

5.1



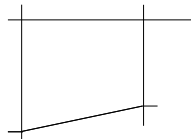
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Teichäcker II" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung);

5.2



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

1056

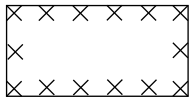
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Fließendes **Gewässer** (verdolt) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; hier: "Riedbach" (siehe Planzeichnung)

5.6



Altstandort, hier: auf Flst.-Nr. 1069/2, Holzstraße 4, "Fuhrbetrieb Spieler".

Der Altstandort ist eingestuft in B (Belassen)-Entsorgungsrelevanz. Das heißt, der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Aufgrund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung (Betriebshof eines Fuhr- und Baggerbetriebes) kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

5.7 **Leitungen**

Glasfaserleitungen im Baugebiet sind vorhanden.

- 5.8 Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung** Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstaeueinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstaeuebene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstaeuebene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.
- 5.9 Ausbauzustand "Holzstraße" und Erschließungsbeiträge** Die "Holzstraße" innerhalb des Planungsbereiches ist im beitragsrechtlichen Sinne noch nicht endgültig hergestellt. Sie ist deshalb aktuell noch ein Provisorium. Eine endgültige Herstellung löst für die Grundstücksangrenzner Erschließungsbeiträge aus.
- 5.10 Öffentliche Straßenbeleuchtung** Auf Grund von § 126 BauGB hat der Eigentümer Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung (bspw. Kabelverteilungsschächte, Kabeltrassen und Beleuchtungskörper o.ä.) innerhalb eines Streifens von 0,50 m entlang von öffentlichen Straßen und Wegen von Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 5.11 Schneeräumung** Schnee von privaten Flächen (z.B. Parkplätzen) ist auf privaten Flächen zu lagern. Hierfür ist ein entsprechender Lagerplatz vorzusehen.  
Bei der Räumung der öffentlichen Straßen entstehen beidseitig Schneewälle. Diese können die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen behindern und sind von den Anliegern bei Bedarf zu beseitigen. Auf die Regelungen der kommunalen Winterdienstsatzung wird verwiesen.
- 5.12 Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

### **5.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**

Die Versiegelung muß aus Klimaschutzgründen auf das Notwendigste reduziert werden. Über die Gestaltung der Oberfläche besteht die Möglichkeit Abwasser-/Regenwassergebühren zu reduzieren (gesplittete Abwassergebühr). Hierzu wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwasserersatzung - AbwS) vom 24. Oktober 2005, zuletzt geändert am 12. Dezember 2022 verwiesen.

Für Stellplätze und untergeordnete Wege können deshalb und im Sinne des Klimaschutzes wasser-durchlässige Beläge (z. Bsp. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen) verwendet werden.

Für folgende Bereiche ist ein geschlossener Belag vorzusehen:

- aus Produktionsablaufgründen
- regelmäßiges Befahren mit LKW oder
- Verarbeiten oder Umlagern von Grundwasser belastenden Substanzen

### **5.14 Förderung der Artenvielfalt**

Nicht bebaute Flächen sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z. B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

### **5.15 Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

### **5.16 Naturschutz**

Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 5.17 Artenschutz

Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich zu sichern.

Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen, um Verbotstatbestände gem. §§ 44 und 39 Abs.5 BNatSchG zu vermeiden.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sind alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG zu verhindern, sind daher auf Bauvorhabensebene im Vorfeld jeglicher Eingriffe in relevante Habitatstrukturen in den Konfliktbereichen (vgl. S. 4 des artenschutzrechtlichen Kurzberichts) weitere Untersuchungen notwendig:

Vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume ist zu prüfen, ob Brut- oder Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden sind.

Bei Eingriffen in Konfliktbereich 1 (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Fassung vom 14.05.2020) ist dieser außerdem nach gängigen Standards auf das Vorkommen von Amphibien zu untersuchen.

Bei Eingriffen in Konfliktbereich 2 ist dieser außerdem nach gängigen Standards auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen.

Eine frühzeitige Untersuchung (eine Vegetationsperiode im Voraus) wird empfohlen. Die Ergebnisse sind dem Sachgebiet Naturschutz vorzulegen, um das weitere Vorgehen gemeinsam abstimmen zu können.



## 5.18 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründun­gungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungs­frei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach

Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### **5.19 Grundwasser und Drainagen**

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

#### **5.20 Grundwasserschutz**

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

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

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer\*in gem. § 49 Absatz 2

WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

### **5.21 Grundwasserdichte Untergeschosse**

Unter anderem auf Grund der Bodenbeschaffenheit, der geologischen aber auch der topografischen Verhältnisse kann ein Vernässen oder Einstauen des Arbeitsraumes um die Gebäude herum in Folge von Schichtwässern o.ä. nicht ausgeschlossen werden. Erdberührende Gebäudeteile sollten deshalb in grundwasserdichter Bauweise (weiße Wanne) ausgebildet werden. Ist mit Wasserzutritten in die Baugrube zu rechnen sollte die das Gebäude auf Auftriebssicherheit hin geprüft werden.

### **5.22 Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe, Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Außengestaltung integrierbar. Es ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

### **5.23 Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Große Kreisstadt Bad Waldsee ausdrücklich empfohlen.

#### **5.24 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung**

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg gilt unabhängig von den Anforderungen zu Photovoltaikanlagen dieses Bebauungsplanes.

#### **5.25 Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### **5.26 Ergänzende Hinweise**

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 11/2022.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden

bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen. Ferner wird empfohlen, dass Bauverantwortliche bei der Planung neuer Gebäude Breitbandanschlüsse (Leerrohre etc.) berücksichtigen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Sämtliches Niederschlagswasser, das auf privaten Flächen anfällt, muss auch auf diesen über Hofeinfälle, Birkorinnen etc. beseitigt werden. Private Niederschlagswässer dürfen nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Durch verwendete PV-Module dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (u. a. B 30) ergeben. Eine

Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Reflexion ist durch die Verwendung entsprechender Module oder geeignete Maßnahmen (Antireflexbeschichtung der Module, Blendschutz) zu verhindern. Die Aufständungen sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung). Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmenden oder eine Ablenkung durch Spiegelung doch herausstellen, so sind entsprechende Blendschutzmaßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aufrecht zu erhalten.

## **5.27 Plangenauigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, etc.). Weder die Große Kreisstadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Bad Waldsee den Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" in öffentlicher Sitzung am 22.04.2024 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.03.2024.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.03.2024.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Teichacker II" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 21.12.2004) werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 1. Änderung wird die jeweilige Begründung vom 07.03.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Werbeanlagen in dem Baugebiet

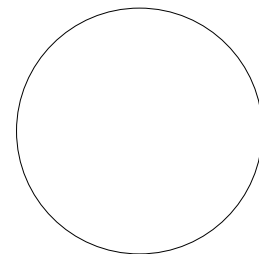
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den 26.04.2024

.....  
(Oberbürgermeister Henne)



(Dienstsiegel)



**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine abschließende Steuerung der baulichen Entwicklung im Bereich bestehender Gewerbebetriebe durch verbindliche Vorgaben (qualifizierter Bebauungsplan) ermöglicht. Insbesondere wird Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnen ausgeschlossen, um Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zukünftig zu vermeiden.
- 7.1.1.2 Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Bad Waldsee, westlich der Bundesstraße B 30.
- 7.1.1.3 Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Lediglich eine kleine Teilfläche im Norden des Plangebietes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Teichäcker II" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 21.12.2004). Um die baulichen Entwicklung in diesem Gebiet im Sinne einer geordneten, städtebaulich sinnvollen Funktion steuern zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit verbindlichen Vorgaben notwendig. Der Stadt Bad Waldsee erwächst hieraus ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.1.1.4 Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG ergab, dass die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere in Bezug die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Basierend auf der großen Entfernung oder fehlenden funktionalen Beziehungen zu umweltrelevanten Gebieten und der umliegenden Bebauung ist nicht von relevanten Umweltauswirkungen auszugehen. Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Behörde.
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt von Bad Waldsee, westlich der Bundesstraße B 30, im Bereich der "Holzstraße".
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen zwischen dem östlichen Teil der "Holzstraße" im Osten und der "Stahlstraße" im Westen. Die beiden westlichen Äste der "Holzstraße" verlaufen zentral durch das Plangebiet. Bei dem überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um Bestandsbebauung, die großenteils gewerblich genutzt wird (u.a. Antriebstechnik Obermüller e.K., Thiel Stahltechnik, Mast Kunststoffe GmbH, HQ Glas GmbH). Einige Gebäude werden von Verbänden genutzt (LBV, Bund der Landjugend, Bauernverband Allgäu-Oberschwaben e.V.). Im Nordwesten ist der "Carlensteich" mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Norden stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Teichäcker II" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 21.12.2004). Eine kleine Teilfläche dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung aufgenommen und wird im Rahmen dieser Planung geändert.
- 7.1.2.3 Im Zuge der Planung wird der bislang bestehende "Leimengrubweg" (Flst.-Nr. 1075) aufgegeben und fortführend als öffentliche Grünfläche und Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt.
- 7.1.2.4 Der nördliche Teil der "Holzstraße" im direkten südlichen Anschluss an das Firmengelände der Firma Hymer entfällt ebenfalls im Zuge der vorliegenden Planung und wird fortführend ebenfalls als Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt.
- 7.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1056 (Teilfläche), 1068/1, 1068/2, 1069/1, 1069/2, 1069/3, 1069/4, 1069/5, 1069/6, 1072, 1073/4, 1075, 1084/1, 1084/2, 1084/3, 1123/3, 1123/4, 1123/5.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mehrere Gewerbebetriebe mit den zugehörigen Parkplätzen und Hof- bzw. Lagerflächen, einige von Verbänden genutzte Gebäude sowie Gebäude mit Wohnnutzung. Die Außengelände der Bestandsgebäude weisen Eingrünungsstrukturen und teilweise hohen Baumbestand auf. Die offene Wasserfläche des "Carlensteiches" im Nordwesten des Plangebietes ist von gut eingewachsenem und naturnahem Gehölzbestand umgeben. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein 20 m hoher, provisorischer Sendemast.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist weitgehend eben und weist keine Besonderheiten auf.

## **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um bereits bebaute gewerbliche Bauflächen, für die allerdings überwiegend kein Bebauungsplan besteht. Lediglich eine untergeordnete Teilfläche im Norden des Plangebietes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Teichäcker II" (Fassung vom 29.11.2004, rechtsverbindlich seit 21.12.2004). Die Stadt Bad Waldsee ist bemüht, Konflikten durch bestimmte Nutzungen im Plangebiet künftig vorzubeugen. Betroffen hiervon ist insbesondere die im Plangebiet bestehende bzw. zulässige Wohnnutzung. Da der Stadt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Plangebiet vorliegt, sie jedoch in weiterer Wohnnutzung ein erhebliches Konfliktpotenzial mit der bestehenden gewerblichen Nutzung sieht, soll Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnen durch die verbindlichen Vorgaben eines qualifizierten Bebauungsplanes abschließend geregelt und ausgeschlossen werden.
- 7.2.2.2 Eine weitere Nutzung mit Konfliktpotenzial stellen Vergnügungsstätten dar. Deshalb wurde bereits 2016 für die Stadt Bad Waldsee eine Vergnügungsstättenkonzeption (imakomm AKA-DEMIE GmbH, Februar 2016) entwickelt. Diese soll nun auch für das Plangebiet umgesetzt und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich künftig ausgeschlossen werden.
- 7.2.2.3 Um künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden und die bauliche Entwicklung im betroffenen Bereich im Sinne einer geordneten, städtebaulich sinnvollen Funktion abschließend steuern zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit verbindlichen Vorgaben notwendig. Der Stadt Bad Waldsee erwächst hieraus ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

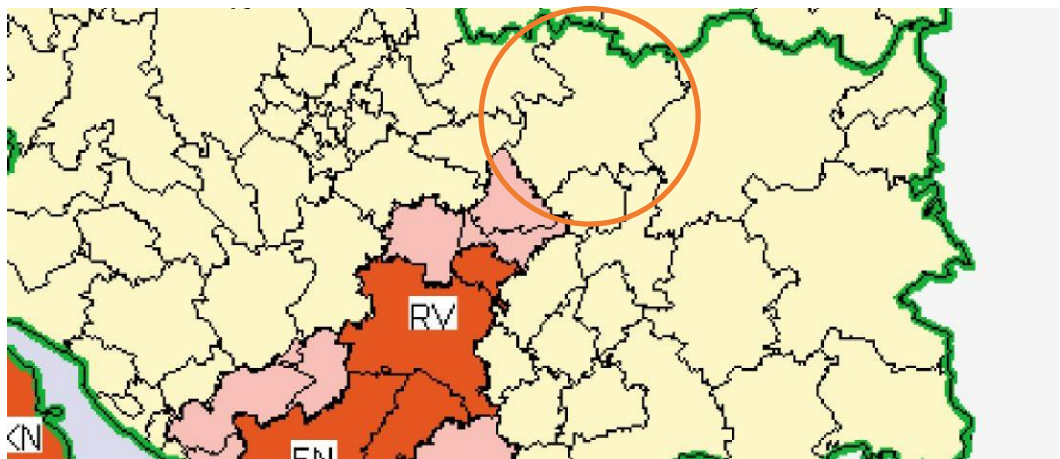
## **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl**

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
  - 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß) "Landesentwicklungsachsen"
  - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert

werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"

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



7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Unterzentrum. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden.
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse (2) Saulgau - Aulendorf - Bad  
2.2.3 (2) Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den  
/Strukturkarte Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu  
"Siedlung" konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.4.2/Karte Ausweisung der Stadt/Gemeinde als regional bedeutsamer  
"Siedlung" Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]

7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden ... Bad Waldsee ... (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Ver-

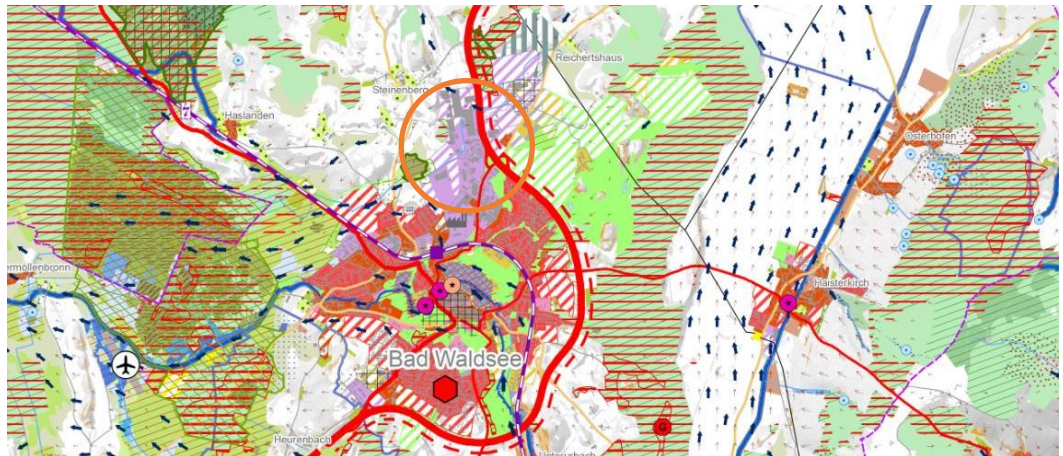
sorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.2.0 (G) 1 Zentrale Orte sollen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gesichert und ausgebaut werden.
- 2.2.0 (G) 2 Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden.
- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte ... Bad Waldsee ... ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).
- 2.2.2 (Z) 2 Mittelzentren sind als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereichs (Verflechtungsbereichs) decken können.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002): Mittelbereich Bad Waldsee mit den Gemeinden Aulendorf, Bad Waldsee, Bergatreute;
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt: (Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach)
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt: Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. –Isny i.A.
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.

- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren: Die Mittelzentren Bad Waldsee...

7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.6 Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021)



7.2.3.7 Die Große Kreisstadt Bad Waldsee ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit



den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 7.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Baufläche (G)



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

## **7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für bereits bebaute Flächen handelt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Große Kreisstadt Bad Waldsee geprüft.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes verbindliche Vorgaben für das Planungsgebiet zu schaffen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die bauliche Entwicklung im betroffenen Bereich abschließend steuern zu können.
- 7.2.4.3 Der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee hat am 21.12.2015 das "Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee (imakomm AKADEMIE GmbH, November 2015)" beschlossen. Hierin wurden verschiedene Standortkategorien festgelegt, an denen unterschiedliche Formen des Einzelhandels konzentriert bzw. ausgeschlossen werden sollen. Unterschieden wird im Rahmen dieses Standortkonzeptes zwischen den zentralen Versorgungsstandorten I und II, den Ergänzungsstandorten "Wasserstall" und "Ballenmoos" sowie dem restlichen Stadtgebiet. Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des "restlichen Stadtgebietes", für das ein Ausschluss von zentrenrelevantem und großflächigem nicht zentrenrelevanten Handel vorgesehen ist. Eine Ausnahme stellen Nahversorgungsangebote in integrierter Lage dar, wenn das entsprechende Vorhaben überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Dies ist im



Einzelfall zu prüfen. Darüber hinaus ist ein qualifizierter (aktiver) Bestandsschutz für bestehenden Einzelhandel möglich.

- 7.2.4.4 In der Vergnügungsstättenkonzeption Bad Waldsee (imakomm AKADEMIE GmbH, Februar 2016) wurde festgelegt, dass außer an bestimmten Standorten in der Innenstadt und den darüber hinaus im Standortkonzept ausgewiesenen Standorten im restlichen Stadtgebiet Vergnügungsstätten in Bad Waldsee zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies trifft auch für das vorliegende Plangebiet zu.
- 7.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.7 Der geänderte Teilbereich des Bebauungsplanes "Teichäcker II" wird, zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Fortführend gelten hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße".

## **7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.5.1 Für das Plangebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 10 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen
- Im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe wird im Plangebiet das "Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee (imakomm AKA-DEMIE GmbH, November 2015)" umgesetzt. Neue Einzelhandelsbetriebe werden daher ausgeschlossen. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes werden zentrenrelevante Sortimente bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben und einer Umstellung des Sortiments gemäß der "Bad Waldseer Liste" ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind die in der "Bad Waldseer Liste" genannten Sortimente lediglich dann, wenn deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment). Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevante Sortimente von Handwerksbetrieben, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird, und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Bei Einhaltung dieser Kriterien ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche auszugehen. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können im Rahmen eines aktiven Bestandsschutzes untergeordnete Verkaufsflächen-Erweiterungen ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch auch nur, sofern keine schädigenden städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgelöst werden und damit

eine nachweisbare Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches oder des gesamten Einzelhandelsstandortes verbunden ist. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

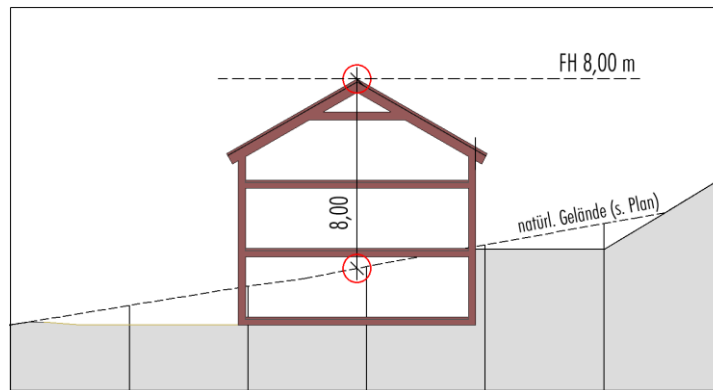
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Abweichend hiervon ist eine Sammelwerbeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Durch die Konzentration der Fremdwerbeanlagen in einer Sammelwerbeanlagen ist eine geringere nachteilige Wirkung auf das Ortsbild zu erwarten als von mehreren einzelnen Anlagen, so dass eine Sammelwerbeanlage als städtebaulich vertretbar angesehen wird.
- Sammeladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) sind als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammeladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Die relativ kleinräumige Struktur des bereits bebauten Gebietes ist nicht für die mit einer öffentlichen Tankstelle verbundene hohe Frequenzierung durch PKW-Verkehr ausgelegt. Darüber hinaus sind bereits ausreichend Tankstellen in räumlicher Nähe vorhanden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen.
- Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund der Vorprägung des Gebietes sowie dessen Umgebung mit gewerblicher Nutzung. Der Schwerpunkt "Gewerbe" soll im Plangebiet und dessen Umkreis erhalten und gefördert werden. Anlagen für sportliche Zwecke stehen diesem Ziel eher entgegen und sind an anderer Stelle im Stadtgebiet sinnvoller zu integrieren.

- Ausgeschlossen werden darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Erklärtes Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist, mögliche Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung zu verhindern. Aufgrund des Konfliktpotentials zwischen dem Schutzanspruch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 BauNVO und den möglichen Lärmemissionen von Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen im vorliegenden Gewerbegebiet (GE) komplett auszuschließen. Auch das Belassen bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit wird nicht als zielführend erachtet, da dies mitunter die Ansiedlung später hinzutretender gewerblicher Nutzung einschränken kann. Für bereits bestehende, zulässigerweise errichtete Wohnungen besteht die Möglichkeit, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zuzulassen, sofern die baurechtlich genehmigte Wohnfläche dieser Wohnungen nicht erhöht wird.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt auf Basis der Vergnügungsstättenkonzeption Bad Waldsee (imakomm AKA-DEMIE GmbH, Februar 2016), da es sich bei dem Plangebiet nicht um einen im Standortkonzept ausgewiesenen Standort für Vergnügungsstätten handelt.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für eine kleine Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches, östlich des "Carlensteiches" wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die dem nördlich angrenzenden Unternehmen Hymer GmbH und Co. KG als Zufahrt dient und als solche weiter erhalten bleiben soll. Eine darüber hinaus gehende bauliche Entwicklung auf dieser Fläche ist nicht geplant.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksgrößen und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Gesamthöhe von Hauptgebäuden sowie von Kränen und Krananlagen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar

und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Als das natürliche Gelände gilt hierbei das derzeit im Bestand vorhandene Gelände, welches im Rahmen von Bauanträge den Planungen zu Grunde zu legen ist. Es zählt nicht das endgültige, im Zuge der Baumaßnahmen vorgesehene bzw. herzustellende Gelände.



Beispiel zur Ermittlung der Gesamthöhe (hier FH mit beispielhaften Maßangaben) über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände im Bestand, wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Es gilt nicht das nach Baufertigstellung hergestellte, endgültige Gelände, hier grau dargestellt. Die Angaben zur Gesamthöhe (hier FH) sind beispielhaft.

- Die zulässige Gesamthöhe für Hauptgebäude ist für die Umsetzung eines im Baugebiet geplanten Mobilfunkmastes nicht ausreichend. Da der Breitbandausbau im Bereich von Gewerbegebieten für die Stadt Bad Waldsee hohe Priorität hat, soll die Errichtung des Mobilfunkmastes durch eine entsprechende gesonderte Festsetzung zur Höhe von Mobilfunkmasten ermöglicht werden. Hierdurch wird die Versorgung mit der entsprechenden Infrastruktur im Stadtgebiet sichergestellt. Um gleichzeitig die unkontrollierte Entstehung einer Vielzahl von Masten im Plangebiet zu verhindern, wird die Errichtung von Mobilfunkmasten gleichzeitig auf einen bestimmten Bereich beschränkt. Unter dem gleichen Aspekt wird auch eine Abweichung von der Abstandsfläche festgesetzt. Nachdem Mobilfunkmasten in aller Regel die Gebäudeeigenschaft im Sinne der Landesbauordnung (LBO) fehlt, müssen sie nur und insoweit Abstandsflächen einhalten, als von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Da dies bei dem geplanten Mobilfunkmast nicht der Fall sein wird und auch Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung nicht zu erwarten sind, kann die Reduzierung auf eine Abstandsflächentiefe von 2,50 m vorgenommen werden. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich vorliegend um ein Gewerbegebiet handelt.

7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

- 7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung über 50m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch wird einerseits der Bestand berücksichtigt, andererseits entsteht für die Bauherrschaft bei Erweiterungs- oder Neubauplanungen zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, künftig flexible Neuaufteilungen durchzuführen. Da die Baugrenzen bereits sehr großzügig festgesetzt sind, um dem Gebäudebestand gerecht zu werden, sind Nebengebäude (z.B. Garagen, aber auch überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sofern die festgesetzten Baugrenzen die im Bestand vorhandenen Gebäude durchbrechen, wird darauf verwiesen, dass hier Bestandsschutz besteht. D.h., ein Rückbau bestehender Gebäude hinter die festgesetzten Baugrenzen ist nicht erforderlich.
- 7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.6 Infrastruktur**

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist im zentralen Bereich des Plangebietes vorhanden und als solche in die Planzeichnung übernommen.
- 7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für das Stadtgebiet sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.3 Im Norden des Planungsgebietes, im Bereich des nordöstlichen und südöstlichen Ufers des "Carlensteiches", ist die Umsetzung eines Mobilfunkmastes zulässig.
- 7.2.6.4 Der "Carlensteiches" stellt zudem eine Notlöschwasserentnahmestelle dar, die in die vorliegende Planung mit aufgenommen wurde.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das Baugebiet ist über die Einmündung in die "Biberacher Straße" und deren direkte Anbindung an die Bundesstraße B 30 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Biberacher Straße/Hymer" unmittelbar südlich des Plangebietes mit den Citybus-Linien A, B und AB sowie durch den Bahnhof Bad Waldsee mit Zugverbindungen nach Leutkirch und Aulendorf gegeben.
- 7.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende "Holzstraße". Im Zuge der Planung ist deren Ausbau auf eine Breite von 7,00 m sowie die Anlage einer Wendepflanze im nördlichen Bereich mit dem Radius von 12,50 m vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Straßen, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt.
- 7.2.7.4 Der nördliche Teil der "Holzstraße" im direkten südlichen Anschluss an das Firmengelände der Firma Hymer und nördlich der vorgesehenen Wendepflanze entfällt im Zuge der vorliegenden Planung und wird fortführend ebenfalls als Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt.
- 7.2.7.5 Im Zuge der Planung wird der bislang bestehende "Leimengrübweg" (Flst.-Nr. 1075) aufgegeben und fortführend als öffentliche Grünfläche und Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt.
- 7.2.7.6 Durch den vorgesehenen Ausbau der "Holzstraße" werden private Flächen überplant, wodurch ein Grunderwerb durch die Stadt erforderlich wird. Es fanden daher bereits Gespräche mit den anliegenden Gewerbetreibenden statt.
- 7.2.7.7 Fußwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da durch das Bauen im Bestand zu beengte Verhältnisse herrschen, die deren Anlage nicht möglich machen.

## **7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

- 7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Bundesstraße B 30 ein. Diese weist laut der Straßenverkehrszählung der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 14.000 Kfz/24 h (Stand 2019) auf. Mit einem Prognosehorizont von 15 Jahren und einer jährlichen Verkehrssteigerung von 1 % ergibt sich für das Jahr 2038 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 17.000 Kfz/24 h auf der Bundesstraße B 30.

Die Berechnung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet erfolgen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Legt man die o.g. prognostizierten Verkehrszahlen zugrunde, ergibt sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen von 69 dB(A) tagsüber. Der in Beiblatt 1 der DIN 18005 genannte Orientierungswert für ein Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) tags wird somit um 4 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von 23 m zur Fahrbahnmitte der B 30 wird der Orientierungswert eingehalten.

Aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzungen ist während der Nachtzeit mit keinen Nutzungskonflikten hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes während des Tagzeitraumes sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) auf die straßenabgewandten Seiten (Norden, Westen, Süden) zu orientieren und die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen.

- 7.2.8.2 Da das Plangebiet bereits größtenteils bebaut ist, wird auf eine Regelung der Gewerbelärmimmissionen z.B. mittels einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 verzichtet. Durch den Ausschluss von Wohnnutzungen ist mit keinen Nutzungskonflikten hinsichtlich Gewerbelärm zu rechnen.
- 7.2.8.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, deren Böden eine altlastenrelevante Nutzung aufweisen. Der Bereich ist entsprechend in der Planzeichnung enthalten und unter Punkt 8.2.1.4 näher beschrieben. Den Bauherren wird daher dringend empfohlen zukünftige Tiefbauarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.1.2 Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG ergab, dass die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere in Bezug die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt. Basierend auf der großen Entfernung oder fehlenden funktionalen Beziehungen zu umweltrelevanten Gebieten und der umliegenden Bebauung ist nicht von relevanten Umweltauswirkungen auszugehen. Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Behörde.

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Um den "Carlensteich" wurden im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Teichäcker II" Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind durch die Festsetzung der "Pflanzbindung" zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung der gewässerbegleitenden, naturnahen Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche als Ortsdurchgrünung weiterhin gesichert.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der großen Kreisstadt Bad Waldsee am nördlichen Siedlungsrand. Im Westen des Plangebietes verläuft der Riedbach, welcher im Bereich des Plangebietes verdohlt wurde. Es grenzt zu allen Seiten an bestehende Gewerbeflächen an. Im Südwesten wird



das Gebiet durch die Stahlstraße begrenzt. Östlich angrenzend zum Plangebiet und das Plangebiet querend durchläuft die Holzstraße. Jenseits der Holzstraße verläuft im Osten die Bundesstraße 30. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten vom Bebauungsplan "Teichäcker II" umschlossen. Durch die vorliegende Planung wird ein Gewebegebiet ausgewiesen.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche bereits bebaute und zum größten Teil versiegelte Fläche. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bestandgebäude. Das Plangebiet erfüllt zwar insgesamt den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes, es bestehen zwischen den Gewerbebetrieben jedoch einzelne Wohnhäuser mit kleineren Gärten (u.A Betriebsleiter-/Hausmeisterwohnungen) . Daher ist insbesondere der westliche Teil durch mehrere Gärten und einem mit Gehölzen gesäumten, künstlichen Stillgewässer, dem "Carlensteich", reicher strukturiert. Bei den umliegenden Bäumen am Stillgewässer handelt es sich hauptsächlich um Weiden, Erlen, Birken und weitere Sträucher unterschiedlicher Altersstadien. Weitere Bäume und Sträucher stehen entlang der Holzstraße (mehrere Birken, die jedoch noch recht jung sind) und südlich des Gebäudekomplexes der Mast Kunststoffe GmbH sowie auf dem Parkplatz im Süden. Dort befindet sich zudem eine Grünlandfläche.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März 2020 durch eine Biologin begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 14.05.2020). Dabei fanden sich bei der Begehung zehn Vogelarten. Es ist davon auszugehen, dass sich Brutvorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz an Gebäuden im Geltungsbereich befinden. Denkbar sind auch Brutvorkommen anderer aufgefundener Arten. Die vorhandenen Strukturen eignen sich prinzipiell für verschiedene Arten (Stillgewässer: Amphibienarten, Kiesflächen und Gärten: Zauneidechsen)

Südöstlich in einer Entfernung von ca. 155 m zum Geltungsbereich befindet sich eine Kernfläche des landesweit berechneten Biotopverbundes feuchter Standorte. Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen des Biotopverbundes betroffen.

#### 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B BauGB):

Im Plangebiet können keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope gem. § 30 BNatSchG nachgewiesen werden.

Im Nordosten liegt mit einer Entfernung von etwa 450 m das FFH-Gebiet "Feuchtgebiet um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Zum Teil überlappend mit dem FFH-Gebiet befindet sich das Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 8436-009-1411) in einer Entfernung von etwa 815 m.

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 155 m weiter südöstlich ("Feuchtgebiet nördlich Hymerwerk an der B 30 ", Nr. 1-8024-436-2000). In ca. 320 m westlicher Entfernung befindet sich das Biotop "Hägeles

Moos", Nr. 1-8024-436-1067 sowie beinahe deckungsgleich das Naturdenkmal "Hägelemoos", Nr. 84360091067. Im Osten befindet sich in ca. 330 m Entfernung das Biotop "Weiherwiesen Waldseer Esch", Nr. 1-8024-436-2229. Weitere Biotope liegen in erweiterter räumlicher Nähe.

Südlich des Plangebietes in ca 85 m Entfernung befindet sich das Naturdenkmal "Sommerlinde an der L 307, vor Auffahrt zur B 30", Nr. 84360092912.

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

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Verbreitungsbereich der glazial geprägten Sedimente des Rheingletschers. Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern. Nach den geologischen Einheiten liegen im Plangebiet fluviale Schotter und Sande vor. Diese liegen außerhalb der Äußeren Jungendmoräne in Schmelzwassersedimenten im Niveau der Niederterassen vor. Der Bodentyp ist überwiegend Parabraunerde. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen.

Ein Großteil der Fläche ist bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt bzw. in einigen Parkplatzflächen aufgrund von Schotterflächen nur teilversiegelt. Unversiegelte Böden befinden sich u. a. im Bereich um den "Carlensteich". Im Bereich der Gärten sowie im Grünland im Süden des Plangebietes sind die Böden ebenfalls unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenbruch und Grünlandeinseitigkeit).

Die ursprünglich entwickelten Böden können im Plangebiet nicht mehr angetroffen werden, da auch die Freiflächen stark anthropogen überprägt sind. Vermutlich sind an mehreren Stellen Abtragungen und Auffüllungen, Nutzungen als Lagerfläche, Befahrungen, Bodenverdichtungen und Bodenaustauschmaßnahmen umgesetzt worden.

Zudem kann es durch Baumaßnahmen und ehemalige Bebauung zu Einträgen von Bauschutt und anderen Materialien gekommen sein. Auch Schadstoffbelastungen können aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Die Flurstück-Nr. 1069/2, Holzstraße 4 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort "Fuhrbetrieb Spieler, Holzstr. 4" (Flächennummer 4614) erfasst. Der Altstandort ist eingestuft in B (Belassen)-Entsorgungsrelevanz, wodurch der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde. Aufgrund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung (Betriebshof eines Fuhr- und Baggerbetriebes) kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

Auf dem Flurstück-Nr. 1069/6, Holzstraße 8, befindet sich ein Teilbereich der Altablagerung "AA Teichäcker" (Flächennummer 03266). Die Fläche wurde laut Stellungnahme des Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Altlasten vom 08.01.2024 im Rahmen der "Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen" aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte als Altablagerung erhoben. Die Bewertung nach Aktenlage ergab jedoch, dass für diese Fläche keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen. Die Fläche wurden deshalb von der Behörde aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden und eingestuft in A (Ausscheiden und Archivieren der Informationen). Da kein Altlastenverdacht besteht, darf die Fläche nach den bodenschutz-/ altlastenrechtlichen Vorgaben nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden und wird daher auch nicht in der Planzeichnung aufgeführt. Die aufgeführten Informationen dienen lediglich dem besseren Verständnis. Aus altlastentechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aufgrund der Belastungen sowie Umformung können die vorkommenden Böden die natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. In den unversiegelten Flächen des Plangebietes kann Niederschlagswasser nur eingeschränkt versickern, da diese durch die Nutzung bereits verdichtet und zum Großteil überbaut sind

#### 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich der "Carlensteich", ein künstliches Stillgewässer, der als Löschteich fungiert. Von Westen nach Norden verläuft der "Riedbach". Dieser ist im Gelände der Fa. Hymer verdolt. Der "Riedbach" mündet in den "Carlensteich". Die Ableitung durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1123/5 und 1123/4 ist wiederum verdolt. Der genaue Verlauf in diesen Flurstücken ist allerdings nicht bekannt.

Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser kann derzeit über die belebte Bodenzone der noch nicht überbauten Teilbereiche aufgrund der durch die Nutzung auftretende Bodenverdichtung nur eingeschränkt versickern. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nah gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche bereits bebaute, zum größten Teil versiegelte Fläche. Es bestehen zwischen den Gewerbebetrieben jedoch einzelne Wohnhäuser mit kleineren Gärten sowie eine Grünlandfläche im Süden wie auch ein Löschteich im Westen. Auf den genannten Freiflächen, kann sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden. Gehölze und Sträucher stehen entlang der Holzstraße, südlich des

Gebäudekomplexes der Mast Kunststoffe GmbH sowie auf dem Parkplatz im Süden, welche kleinflächig der Frischluftproduktion dienen.

Aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen und Verkehrswege, die zu einer Schadstoffanreicherung in der Luft führen, ist das Gebiet bereits vorbelastet. Derzeit liegen jedoch keine expliziten Informationen zu Luftschadstoffen vor.

Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

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

Das Planänderungsgebiet ist zum Großteil bereits überbaut und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Waldsee. Der nördliche Teil des Plangebietes ist von der Bundesstraße 30 zu sehen, jedoch nicht exponiert, da es bereits von Gewerbeflächen im Norden und Süden umgeben ist. Ansonsten ist das Plangebiet von angrenzenden Straßen einsehbar. Ein Rad- und Wanderweg führt östlich vom Plangebiet entlang der Holzstraße. Ebenso bestehen von der am Naturdenkmal "Sommerlinde an der L 307, vor Auffahrt zur B 30" aufgestellten Sitzbank Blickbeziehungen zum südlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung zu.

### **8.2.2 Auswirkungen der Planung**

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

Durch die Errichtung von Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes sowie der Privatgärten vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die an das Grünland angrenzenden Gehölze werden möglicherweise gefällt. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In die Hochwertige Fläche im Bereich des "Carlensteich" wird nicht eingegriffen. Eine entsprechende Pflanzbindung wurde festgesetzt. Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung schafft zudem Ersatzlebensräume.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

#### 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der westlichen Hauptwindrichtung, der bestehenden Bebauung sowie bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

#### 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichten Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die neu versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Davon ist insbesondere die Grünlandfläche im Süden des Plangebietes betroffen. Die Größe der voraussichtlich neu versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich überwiegend um bereits bebaute Baugrundstücke handelt.

#### 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene zusätzliche Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser weiter eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße der zusätzlichen Versiegelung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung sowie durch die Festsetzung einer Dachbegrünung, die Niederschlagswasser filtern und zurückhalten kann; weitestgehend minimiert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem: Anfallende Schmutzwasser werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Bebauung der Grünfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zusätzlich versiegelten Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Zudem bleiben die Gehölze im Bereich des "Carlensteich" erhalten und die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

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

Zwar befindet sich das Plangebiet in Ortsrandlage und ist von der Bundesstraße 30 einsehbar, jedoch ist es von Gewerbeflächen im Norden und Süden umschlossen, sodass die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes keine Beeinträchtigung erlebt. Im Norden des Planungsgebietes, im Bereich des nordöstlichen und südöstlichen Ufers des "Carlensteiches", ist die Umsetzung eines 30 m hohen Mobilfunkmastes geplant. Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt 16 m wodurch der Mobilfunkmast die Überbauung überragt.

Ebenso bestehen von der am Naturdenkmal "Sommerlinde an der L 307, vor Auffahrt zur B 30" aufgestellten Sitzbank Blickbeziehungen zum südlichen Teil des Plangebietes die jedoch aufgrund der Auffahrt der Biberacher Straße (L 300) auf die B 30 vorbelastet sind. Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung minimiert zudem den negativen Eingriff in das Landschaftsbild.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Durchgrünung dient und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen, der geplanten Bebauung und dem "Carlensteich" sichert.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 800 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.4 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 Die Fläche rund um den "Carlensteich" ist mit überwiegend älteren, hohen Bäumen bewachsen. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Um diesen in seinem Bestand zu sichern, werden die Bäume in diesem Bereich mit einer Pflanzbindung festgesetzt.
- 8.2.3.7 Für eine möglichst naturnah Gestaltung werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Für mindestens 80 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luft-

schadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen. Ebenfalls festgesetzt ist daher auch eine Fassadenbegrünung von 20%.

- 8.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 8.2.3.13 Die Höhen der gestalterischen Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 8.2.3.14 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Aufständigung von PV-Anlagen, zu Materialien sowie zu Werbeanlagen. Vorliegend handelt es sich um ein Bestandsgebiet mit einer Vielzahl an gewerblichen Bauten.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl u.a. von Dachform und Farben ist dadurch individuell möglich. Von einem zu hohen Maß an Regelungen wird auch auf Grund des bereits hohen Bestandes an gewerblichen Bauten im Plangebiet abgesehen. Für bestehende Gebäude besteht Bestandsschutz. Die Regelungen sind nur für neu hinzutretende Baumaßnahmen, wie z.B. neu umzusetzende PV- oder Werbeanlagen maßgeblich.

**9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

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

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden.

Auch Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden sind nutzbar, um Gewinne im Winter zu maximieren, sofern die gewählte Gebäudeseite hierfür geeignet ist.

9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Lediglich blanke Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) und Materialien mit glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) werden für Dächer ab 18° ausgeschlossen, da diese häufig einen für das Ortsbild störenden Charakter aufweisen bzw. Blendwirkungen erzeugen können. Aus Klimaschutz- und Klimaanpassungsgründen sind Dächer unter 18° vollständig zu begrünen. Die Umsetzung und Nutzung von PV-Anlagen wird hierdurch nicht ausgeschlossen.



## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Werbeanlagen**

- 9.2.1.1 Durch die Beschränkung der Positionierung und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung sowie der städtebaulichen Situation entsteht. Werbeanlagen an der Gebäudefassade müssen unterhalb der Traufe bzw. der Attika angebracht werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Darüber hinaus muss die Beleuchtung von Werbeanlagen kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.), um optische Störungen zu vermeiden.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine weitere Veränderungssperre ist derzeit nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Gebietes nicht zu erwarten. Positive Auswirkungen sollen durch die abschließende Steuerung der baulichen Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplanes einerseits sowie durch die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowie der Vergnügungsstättenkonzeption im Plangebiet andererseits erzielt werden.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,61 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	4,79	85,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,30	5,3 %
Öffentliche Grünfläche mit Wasserfläche	0,52	9,3 %

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes BW 97 "Holzstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichacker II" ist ein Ausbau der "Holzstraße" auf 7,00 m Breite vorgesehen. Im Zuge des Ausbaus fallen für die anliegenden Grundstückseigentümer Erschließungsbeträge an. Der Erschließungsbeitrag wird erst fällig, sobald die Straße endgültig hergestellt wird.

Die vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen sind jedoch ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Eine Nachveranlagung von Beiträgen im Bereich des Bebauungsplanes findet nicht statt. Bisher liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor (ausgenommen ein kleiner Teil im Grundbesitz der Fa. Hymer). Es bestanden daher bisher keine Vorschriften bzgl. der Geschoss- bzw. maximalen Gebäudehöhe. Alle Grundstücke sind zum jetzigen Zeitpunkt abschließend veranlagt zu den Anschlussbeiträgen (bereits in den 80er/90er Jahren nach den damaligen Bestimmungen).

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 07.03.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.03.2024 zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.04.2024 enthalten):

- Verschiebung des Altlastenstandortes zu den Hinweisen und entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung sowie Streichung der Altlastenverdachtsfläche
- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 5.16 zum Naturschutz
- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 5.17 zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises unter Ziffer 5.26 zur Verkehrssicherheit und Blendwirkung von PV-Anlagen
- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Blick von Süden auf den östlichen Teil der "Holzstraße"



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



Blick von Westen entlang des westlichen Teils der "Holzstraße"



Blick von Norden auf den zentralen Kreuzungsbereich der "Holzstraße" samt bestehender Trafostation



Blick von Südwesten auf den "Carlensteich"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik vom 30.09.2019. Der Beschluss wurde am 10.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 25.10.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.10.2019).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 (Billigungsbeschluss vom 27.11.2023; Entwurfsfassung vom 27.10.2023; Bekanntmachung am 30.11.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.11.2023 (Entwurfsfassung vom 27.10.2023 Billigungsbeschluss vom 27.11.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.04.2024 über die Entwurfsfassung vom 07.03.2024.

Bad Waldsee, den 26.04.2024

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" jeweils in der Fassung vom 07.03.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den 26.04.2024

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan BW 97 "Holzstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Teichäcker II" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den 08.05.2024

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 27.10.2023

Plan geändert am: 07.03.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung Ulrike Dintzer

Landschaftsplanung Kim Salinas

Immissionsschutz Daniela Wolf

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

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