



Große Kreisstadt Bad Waldsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan MU 26
"Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf

Fassung 17.03.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen bzw. Ökokontomaßnahme)	22
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	23
5	Hinweise und Zeichenerklärung	25
6	Satzung	38
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	40
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur	54
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	87
1 0	Begründung – Sonstiges	89
1 1	Begründung – Bilddokumentation	90
1 2	Verfahrensvermerke	91

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 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 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
- 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 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Wohnen und
Gewerbe

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung"; der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Wohngebäuden und dem Wohnen dienenden baulichen Anlagen sowie der Unterbringung eines Backshops mit Café und Minimarkt.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Gewerbeflächen für einen Backshop mit Café und Minimarkt
- Tagespflegeeinrichtungen (teilstationäre Unterbringung für pflegebedürftige Personen)
- Tiefgaragen sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- nicht überdachte oberirdische Stellplätze und Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Sonstige für den Betrieb erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

(siehe Planzeichnung)

2.2

Maximal zulässige Grundfläche

Die **maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche beträgt 4.000 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, sofern es sich bei

der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- intensiv begrünte Tiefgaragen
- nicht vollflächig versiegelte interne Erschließungsflächen sowie Zufahrten zu Stellplätzen
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Z

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Vollgeschossdefinition ist der Landesbauordnung (LBO) zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.6 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Attika).

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.7 H TGa m ü. NHN

Maximal zulässige Höhe über NHN der Tiefgarage

Die H TGa ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion der Tiefgarage gemessen (einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

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

2.8



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.9



Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**

Die Überdachung von Stellplätzen mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) außerhalb von Sichtflächen für den fließenden Verkehr ist zulässig.

Abweichend von den Aussagen unter "Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

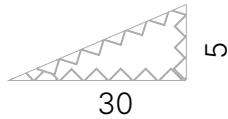
Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Wohnen und Gewerbe")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. (Rettungs-)Treppenaufgänge, Fahrradständer, Zufahrten, Wege). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

Die Ausführung der Hofflächen und der o.g. Anlagen (sonstige Nebengebäude, Fahrradständer, etc.) ist so zu gestalten, dass der Abstand zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße mindestens

3,00 m beträgt, ein Wenden auf dem Baugrundstück möglich ist und die Zu- und Ausfahrt über die neuen Zufahrten zur Kreisstraße stets rechtwinklig zur Straße im Vorwärtsverkehr erfolgen kann.

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

2.12

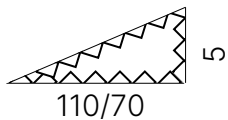


Sichtflächen für den Fuß- und Radwegverkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14



Verkehrsflächen

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

2.15

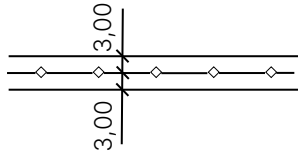


Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17**  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18**  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19**  **Einfahrt und/oder Ausfahrt;** für den jeweiligen Grundstücksabschnitt sind die Ein- und/oder Ausfahrt bzw. Einfahrten zur bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und/oder Ausfahrten bzw. Einfahrten sind unzulässig.
Die Breite der Zu- und/oder Ausfahrten an den Grundstücksgrenzen wird auf 7,50 m beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20**  **Vorübergehende Einfahrt;** für den jeweiligen Grundstücksabschnitt ist die vorübergehende Einfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Einfahrten sind unzulässig.
Wenn der Umstand eintritt, dass die Ein- und Ausfahrt für den nördlichen Bauabschnitt vollständig umgesetzt und nutzbar ist, entfällt die Zufahrt in diesem Bereich. Hier ist dann nur noch eine Ausfahrt zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

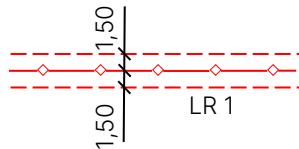


Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier: Ferngasleitung der terranets bw mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Regenrückhaltebecken
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können

(§ 9 Abs.1 Nr.13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.6 BauGB; Nr.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der EnBW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes 1 zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs.1 Nr.13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.6 BauGB; Nr.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

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

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die herzustellende Regenwasserkanäle dem im nördlichen Bereich der Planung vorgesehenen Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter "Urbach" zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

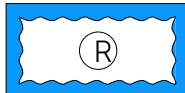
Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden.

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)

2.25



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter "Urbach" zuzuleiten. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen,

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

2.27



Private **Grünfläche als Retentionsbereich**

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

2.28 **Hangwasserschutz**

Im Bereich zum südlich angrenzenden Grundstück mit der Flst.-Nr. 34/1 sind die Auswirkungen des Vorhabens (u.a. der Lärmschutzkonstruktion) auf den Hangwasserabfluss zu untersuchen. Das Flurstück 34/1 darf in der Folge des Vorhabens keine Verschlechterung erfahren. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen umzusetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 **Überflutungsschutz**

Im Planungsgebiet kann es aus verschiedenen Gründen unter anderem bei Starkregen (in Folge von Kanalüberlastung oder an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das

Überflutungsrisiko zu reduzieren sind bei Planung, Bau und Betrieb der Gebäude entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen (hochwasserangepasste Bauweise).

Der Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten und Grundstücken in oder unterhalb von Hanglagen, in Senken oder in der Nähe von Gewässern kommt unter diesem Aspekt besondere Bedeutung zu. Keller und Tiefgarage sind vorzugsweise wasserdicht und auftriebssicher, vorzugsweise als "weiße Wanne" auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Ebenso sind Türen, Fenster und sonstige Wandöffnungen unter dem Aspekt Überflutungssicherheit hinzuprüfen. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann oder anderweitig geschützt werden. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung der Außenanlagen integrierbar. Bei der Anlage von Außenflächen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt.

Zum Schutz vor Überflutungen sollte die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Fußbodenhöhe der Tiefgarage angemessen hoch gewählt werden.

Der Überflutungsschutz von Gebäuden, aber auch des räumlichen Umfeldes um das Projektgebiet, ist durch Koordinierung von Gebäudeplanung sowie Planung von Grundstücksentwässerung und Freianlagen mit den Untersuchungen zu Starkniederschlagsabflüssen sicherzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

2.30



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Umwandlung der Weideflächen in extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Pflanzung von mindestens 11 Bäumen 2. Wuchsklasse
- Anlage einer Feldhecke (vgl. Punkt 2.42)

Zur Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese ist die derzeit stark beweidete Fläche zunächst aus der Beweidung zu nehmen. Da große Teile der Fläche durch die hohe Trittbelastung keine bis kaum noch eine Grasnarbe aufweisen, sind diese mit einer geeigneten Saatmischung einzusäen. Die Fläche ist anschließend durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts extensiv zu pflegen. Auf die flächige Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Ein Mahdtermin kann durch eine extensive Beweidung in den geeigneten Bereichen der Grünfläche ersetzt werden. Die Hecken- und Baumpflanzungen sind auszuzäunen bzw. entsprechend zu schützen.

Die Bäume und die Hecke sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen, hierbei ist der Abstandsbereich (20 m) zur B 30 von jeglicher Bepflanzung freizuhalten und die Leitungsrechte zu beachten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume aus den u.g. Pflanzlisten zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und können bei der Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Falls Rodungen erforderlich sind (z.B. für die Anlage des Retentionsbeckens), können diese als liegendes Totholz im Randbereich der Heckenpflanzung zur Strukturanreicherung eingebracht werden.

Die Hecke ist gemäß der festgesetzten "Pflanzung" (vgl. Punkt 2.42 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung) auszuführen. Die Heckenpflanzung entlang der gesamten westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist als eine Struktur zu verstehen, welche als Ersatz für die Rodung des faktischen Biotopes innerhalb des Plangebietes dient.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 Förderung der Artenvielfalt im Retentionsbereich

Die Böschungen des Retentionsbereiches sind möglichst in einem Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher anzulegen. Im Retentionsbereich ist nährstoffarmer Oberboden von mindestens 30 cm Mächtigkeit aufzutragen und nach Abschluss der Bauarbeiten eine autochthone Saatgutmischung von mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) einzusäen. Der Retentionsbereich ist nach dem Anwachsen der Saatgutmischung durch zwei- bis dreischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Unterhaltungsarbeiten sind im Herbst/Winter durchzuführen. Möglicherweise aufkommende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu entfernen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.32 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen 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 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Westen und Osten gerichtete potenzielle Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. ist bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind auf mindestens 60% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche 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)

2.35 Lärmschutzfestsetzung

Lärmschutzfestsetzung:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen kann von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bahnstrecke nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 69 dB(A) ausgegangen werden.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Hiervon ausgenommen sind die Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) im Erdgeschoss in den westlichen Gebäudehälften von Haus A-D sowie an der westlichen Hälfte der Südfassade von Haus E.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone bzw. Loggien) sowie der dahinterliegenden Wohnräume sind an diesen Seitenwände vorzusehen. Die Seitenwände haben ein Mindestflächengewicht von 10 kg/m² aufzuweisen und sind fugendicht an die Fassade sowie an den Boden und die Decke anzuschließen. Alternativ können die Außenwohnbereiche mit anderweitigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Fassaden oder Wintergärten mit verschiebbaren Glaselementen, welche in geschlossenem Zustand fugendicht verschließen) versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.36



Aktive Lärmschutzmaßnahme: in den gekennzeichneten Bereichen ist eine fugendichte, aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) mit einer Beugungskante von mind. 3,00 m über der Schienenunterkante zu errichten.

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

2.37 **Immissionen durch Schwingungen**

Auf Grund der von der Bahnstrecke "Herbertingen-Isny" ausgehenden Schwingungsmissionen sind die in einem Abstand von bis zu 50 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz auszustatten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.38



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Stadt Bad Waldsee zur Unterhaltung und Wartung des bestehenden Abwasserkanals.

Eine Überbauung ist lediglich mit leicht entfernbar baulichen Anlagen oder Einrichtungen zulässig (z.B. nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Fahrradabstellplätze).

Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

Wenn der Umstand eintritt, dass der bestehende Abwasserkanal der Großen Kreisstadt Bad Waldsee im Zuge der Erschließung verlegt werden kann, entfällt das festgesetzte Leitungsrecht 2 in diesem Bereich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten

Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.40 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Baufläche sind umzusetzen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (PflBestSchV - Pflanzenbestandeschutzverordnung) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Flaumeiche	<i>Quercus pubescens</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</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>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<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>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41 Dachbegrünung von Hauptgebäuden und Begrünung der Tiefgaragendecke

Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen). Die Kombination mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig und wird empfohlen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. 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 11 cm betragen.

Flachdächer der Tiefgaragendecke sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 30 cm betragen.

Die zu bepflanzenden Bereiche müssen eine Mindestüberdeckung von 0,80 m aufweisen, um einen ausreichend durchwurzelbaren Raum zu schaffen. Dies kann z.B. mit Pflanztrögen oder Geländemodellierungen erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

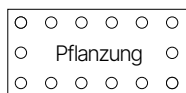
2.42 Fassadenbegrünung

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:

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)

2.43



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung einer standortgerechten Feldhecke mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

Im Bereich der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche sind naturnahe Säume auf der Ostseite der Hecke zu entwickeln. Außerdem ist hier ein entsprechender Abstand zu den Bahngleisen im Westen einzuhalten.

Da sich im Bereich der Bebauung teils sehr schmale Abstände zwischen der Lärmschutzwand und den Gebäuden ergeben, kann in diesen Bereichen anstelle von Strauchpflanzungen auch die Lärmschutzwand begrünt werden. Hierfür sind Pflanzen aus der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Für Pflanzbereiche auf der Tiefgarage, ist eine mindestens 0,80 m hohe, durchwurzelbare Substratschicht herzustellen.

Da die gesamte Heckenstruktur als Ersatz für das entfallende, faktische Biotop dient, ist auf einen funktionalen Zusammenhang auf der gesamten Länge zu achten.

Gerüstkletterpflanzen

Amerikanische Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>

Selbstklimmer

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Selbstkletternde Jungfernebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

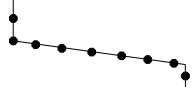
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers und dessen Entwässerung sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke und Entwässerungsleitungen (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer", Kofferentwässerung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m vorhanden bzw. 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)

2.45



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

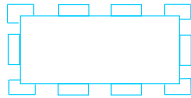
2.46



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" der Große Kreisstadt Bad Waldsee

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

2.47



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen bzw. Ökokontomaßnahme)

3.1 Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf beträgt 71.432 Ökopunkte. Dieser soll über die Zuordnung von Ökopunkten von einer bereits bestehenden Ökokontomaßnahmen (§ 16 BNatSchG) gedeckt werden. Derzeit steht eine von der Flächenagentur BW vorgeschlagene Maßnahmenfläche nahe Ravensburg in der engeren Auswahl. Die Zuordnung erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

4

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" der Große Kreisstadt Bad Waldsee

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

4.2 **Materialien für die Dachdeckung**

Dächer sind vollständig zu begrünen; dies gilt nicht für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z.B. Dachterrassen).

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)

4.3 **Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt:

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 35 m ²	1
ab 35 m ²	2

Ausnahmsweise sind Abweichungen zulässig, wenn entsprechende Mobilitätskonzepte (z.B. Carsharing) nachgewiesen werden können.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.4 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radweg) muss mindestens 1,00 m betragen. Die festgesetzten Sichtfelder für den Fuß- und Radwegverkehr sowie für den fließenden Verkehr sind zu beachten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.5 Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der Bahnlinie) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.


Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5

Hinweise und Zeichenerklärung

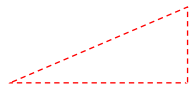
- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbe-
reiches** des angrenzenden vorhabenbezogenen Be-
bauungsplanes "Untere Wiese" der großen Kreisstadt
Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehendes Gebäude** wird abgerissen (siehe Plan-
zeichnung)
- 5.4  Vorgesehener Standort für ein **Wartehäuschen** im
Bereich der geplanten Bushaltestelle (siehe Plan-
zeichnung)
- 5.5  Vorgesehener Standort für **Fahrradständer** im Be-
reich der geplanten Bushaltestelle (siehe Planzeich-
nung)
- 5.6  Vorgesehener Standort für eine **Aufstellfläche für
Müllbehälter** (siehe Planzeichnung)
- 5.7  Vorgesehener Standort für **Verteilerkästen für Breit-
band** (siehe Planzeichnung)
Auf Grund des §14 Abs.2 der Baunutzungsverord-
nung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der
Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebau-
ungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt
ist.
- 5.8  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.9

34/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.11 **Überflutungsschutz Tiefgarage**

Auf Grund des geringen Höhenunterschiedes zwischen Tiefgaragen-Fußbodenhöhe und dem Höhenverlauf der "Waldseer Straße" besteht ein nur geringer Überflutungsschutz. Dieser ließe sich über eine Erhöhung des Tiefgaragen-Fußbodens verbessern. Im Zuge der beobachteten Klimaveränderungen ist in der Tendenz mit stärkeren Niederschlägen und damit einem erhöhtem Überflutungsrisiko zu rechnen. Eine Überprüfung im Zuge der Ausführungsplanung wird deshalb dringend empfohlen.

5.12



Bestehender Verlauf des "Urbach" (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.13 **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

Eine Aufständerung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern könnte zur Minderung der Einsehbarkeit von außen auch wie folgt umgesetzt werden:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständerung). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.
- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) beträgt mindestens 1,00 m.

Zudem sollte ein Abstand von mind. 0,20 m zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des Substrats der extensiven Begrünung eingehalten werden.

5.14 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Illmensee-Formation, Holozänen Abschwemmmassen und Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.15 Bundesstraße B 30

Das Plangebiet befindet sich in Bad Waldsee unterhalb des "Urbach-Viadukts" (Brückenbauwerk der B 30).

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Die Planungen zum Neubau des Urbachviadukts haben zwischenzeitlich ebenso begonnen. Das bestehende Bauwerk muss mittelfristig durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Hierfür sowie für die damit verbundenen Leitungsumlegungen und Baustelleneinrichtungsflächen ist nach Möglichkeit der nördliche Teil der Flächen 34/2 bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaus freizuhalten. Der Korridor um das bestehende Bauwerk herum ist - ggf. auch für einen 2-bahnigen Ausbau - freizuhalten.

5.16 Werbeanlagen an Kreisstraßen

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße sind ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5.17 Eisenbahnbetriebsanlagen

Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. So ist die Standsicherheit der angrenzenden Bahnböschung und die sichere Durchführung des Eisenbahnverkehrs trotz der geplanten Lärmschutzwand zu gewährleisten.

Bei Planungen im Bereich der Bahnanlagen sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.
- Wenn dies nicht möglich ist, ist eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
- Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.
- Müssen durch den Baugrubenverbau Injektionsankern bzw. Injektionsnägeln auf Bahngelände eingebracht werden, so ist vorab mit der Deutschen Bahn AG ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag abzuschließen.
- Für alle Baumaßnahmen auf dem Bahngelände und für die Baumaßnahmen außerhalb des Bahngeländes, die Einflüsse auf Bahngelände bzw. Bahnanlagen haben können, ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der DB Netz AG abzuschließen. Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und

die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

- Ist eine Renovierung der Lärmschutzwand (bzw. Wartungsarbeiten) notwendig, muss der Eigentümer bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten für Sicherungsmaßnahmen und sonstige Kosten sind vom Gebäudeeigentümer / Bauherrn zu tragen.

5.18 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken

In dem Baugebiet kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B. Dachflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, zudem auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Ggf. ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

5.19 Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstaeinrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstaezebene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstaezebene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.

5.20 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.

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.

- 5.21 Schneeräumung** Schnee von privaten Flächen (z.B. Parkplätzen) ist auf privaten Flächen zu lagern. Hierfür ist ein entsprechender Lagerplatz vorzusehen.
- Bei der Räumung der Straßen entstehen beidseitig Schneewälle. Diese können die Erreichbarkeit der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen behindern und sind von den Anliegern bei Bedarf zu beseitigen. Auf die Regelungen der kommunalen Winterdienstsatzung wird verwiesen.
- 5.22 Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den "Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012) sowie "Leitfaden zur Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut krautiger Arten in der freien Natur Deutschlands" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2023)). Im vorliegenden Fall sollten Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland"/6.2 "Alpen" und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 17 "Südliches Voralpenland" stammen.
- 5.23 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.
- 5.24 Insektenvielfalt** Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.
- 5.25 Artenschutz** Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der

Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener und nicht zu rodender Bäume nicht zu beschädigen und den stehendenbleibenden Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen Gebäude und damit auch nachweislich genutzte Brutstätten (höhlen-)brütender Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um den Verlust des Hausrotschwanznestes auszugleichen, sind Nistkästen im räumlichen Umfeld bzw. an den Neubauten zu installieren (2°Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2°HW).
- Als Ausgleich für das verlorene Bachstelzen-Nest sind Nistkästen im räumlichen Umfeld bzw. an den Neubauten anzubringen (2°Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2°H oder 2°HW).
- Als Ersatz für den Wegfall der Haussperling-Brutplätze sind Nistkästen im räumlichen Umfeld bzw. an den Neubauten anzubringen (8°Mauerseglerkästen, da diese bevorzugt vom Haussperling angenommen werden, z.B. Mauersegler-Nistkasten Nr°17 (1°fach)).
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Um eine Tötung von Fledermäusen, die die an der Außenfassade des großen Gebäudekomplexes verfügbaren Hohlräume als Tages- oder Winterquartier nutzen können, zu vermeiden, wird nach Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg empfohlen, den Abriss im Winterhalbjahr unter ökologischer Baubegleitung

durchzuführen. Vor allem Verschalungen und Holzverkleidungen sollten manuell und unter Aufsicht einer fachkundigen Person entfernt werden. Dies kann auch bereits vor dem eigentlichen Abriss geschehen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen. Da an dem Gebäude ein Quartierpotenzial für Fledermäuse besteht und existierende Einzelquartiere nicht ausgeschlossen werden können wird außerdem empfohlen, Fledermauskästen im räumlichen Umfeld an geeigneten Bestandsgebäuden (z.B. an den Neubauten) zu installieren (mindestens 8 Fledermaus-flachkästen, z.B. nach Deschka oder Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1°FF oder 3°FF).

Sollte sich der Abriss bzw. das manuelle Öffnen der potenziell besetzten Hohlräume wider Erwarten bis ins nächste Frühjahr ziehen, müssten Ausflugskontrollen durchgeführt werden, um eine Besetzung der potenziellen Quartierstandorte abschließend bewerten zu können.

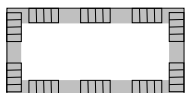
Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Westen und Osten gerichtete potenzielle Außenbeleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. ist bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindern.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 29.02.2024

5.26 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme)

5.27



Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW:

- Feldhecke NW Unterurbach (Nr.1-8024-436-0229)

- Feldgehölz und Feldhecke N Unterurbach (Nr.1-8024-436-0235)
- Feldgehölz s. Bad Waldsee (Nr.1-8024-436-7655)
- Magerrasen entlang der Bahnlinie N Unterurbach (Nr.1-8024-436-0224)

Lage außerhalb des Geltungsbereiches

5.28 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

5.29



Kanal

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal der Stadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)

5.30 **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".

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/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.

Bei der Bauausführung ist das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beachten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen 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 Gründüngungspflanzenarten 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.

5.31 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 Zutageleiten 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.

Auf Grund der geologischen Verhältnisse muss bereichsweise mit Grund- bzw. Schichtwasser gerechnet werden. Deshalb sollten Unterkellerungen bzw. erdberührende Gebäudeteile in grund- bzw. schichtwasserdichter Bauweise ausgeführt werden. Ist mit Wasserzutritten in die Baugrube zu rechnen, sollte das Gebäude auf Auftriebssicherheit hin geprüft werden.

5.32 Barrierefreies Bauen

Gemäß Landesbauordnung ist im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben durch den Bauverantwortlichen die Umsetzung barrierefreier Wohnungen, u.a. in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude erforderlich.

5.33 Spielplatz

Gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume

haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück.

5.34 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.

5.35 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb der Prüffallfläche "mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Unterurbach", ADAB-Id 106518717, Listennr. 5. Wegen der randlichen Lage in diesem Bereich und der Überprägung des Gebietes können Bedenken von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, so fern nicht die Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurz-

fristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.36 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 11/2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

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.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können beim Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung der Großen Kreisstadt Bad Waldsee, (Hauptstraße 29, 88339 Bad Waldsee) eingesehen werden.

5.37 Plangenaugigkeit

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, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Große Kreisstadt Bad Waldsee noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98), § 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 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), 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 Große Kreisstadt Bad Waldsee den vorhabenbezogenen Bebauungsplan MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.03.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.03.2025 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.01.2025.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 23.01.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzung entlang Lärmschutzwand) abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 17.03.2025 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 Bauvorschriften zuwider handelt.

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Materialien für die Dachdeckung
- Anzahl der Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und -containern in dem Baugebiet
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

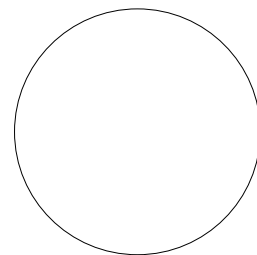
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" der Große Kreisstadt Bad Waldsee und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den

.....
(Oberbürgermeister Henne)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet im nördlichen Bereich des Ortsteiles "Unterbach" der Großen Kreisstadt Bad Waldsee. Er beginnt dabei südlich des "Urbach-Viaduktes" und verläuft zwischen der Bahnlinie "Herbertingen-Isny i.A." und der Kreisstraße 7936 bis auf Höhe der bestehenden Ortsbebauung von "Unterbach" bis fast zum abzweigenden "Löhleweg".

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 34/2, 149 (Teilfläche) und 149/1 (Teilfläche), Gemarkung Mittelurbach.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich die Gebäude des ehemaligen "Tanzcafé Hirsch" bzw. des aktuellen Restaurants "A la Göttlich", welche zum Abriss vorgesehen sind. Im Norden des Plangebietes befindet sich derzeit eine Pferdekoppel. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie verläuft auf einem Damm oberhalb des Änderungsgebietes

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist in Richtung der Kreisstraße abfallend bzw. im Bereich der bestehenden Bebauung, die zum Abriss vorgesehen ist, eben. Die Anschlüsse an diese sowie der bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch bzw. werden durch die Bebauung entsprechend berücksichtigt.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für den in diesem Bereich geplanten Bau von fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohneinheiten herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vor-

liegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser wird bewusst aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

- 7.2.2.2 Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden.

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich fortlaufend einer hohen Wohnbedarfsnachfrage konfrontiert. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft bzw. vorgemerkt. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren auch keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Der Großen Kreisstadt Bad Waldsee stehen somit insgesamt wenig frei verfügbare Flächen für Wohnbauplanungen zur Verfügung. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung teilweise landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Im südlichen Bereich der Änderung erfolgt die Planung im Bereich der Gebäude des ehemaligen "Tanzcafé Hirsch" bzw. des aktuellen Restaurants "A la Göttlich", welche zum Abriss vorgesehen sind. Hier wird dem Gedanken der Nutzung von Innenbereichsflächen bzw. der Nachnutzung von Brachflächen Rechnung getragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Große Kreisstadt Bad Waldsee für Familien als attraktiv gilt und die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 einen deutlichen Zuwachs anzeigt. Ein deutliches Wachstum wird somit erwartet, wobei auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes auch immer eine stete Nachfrage zu verzeichnen ist. Auch die positive gewerbliche Entwicklung sorgt für einen entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Im Zuge der Umsetzung der seit diesem Jahr rechtverbindlichen, 2. Erweiterung des Gewerbegebietes "Wasserstall" wird es einen Zuzug von Beschäftigten geben, die zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen. Außerdem strömen wochentags bereits jetzt bis zu 1.500 Pendler nach Bad Waldsee. Weiterhin tragen auch die konstante Höhe der Geburtenrate der letzten Jahre und auch das positive Wanderungssaldo zu weiterem Wohnraumbedarf bei.

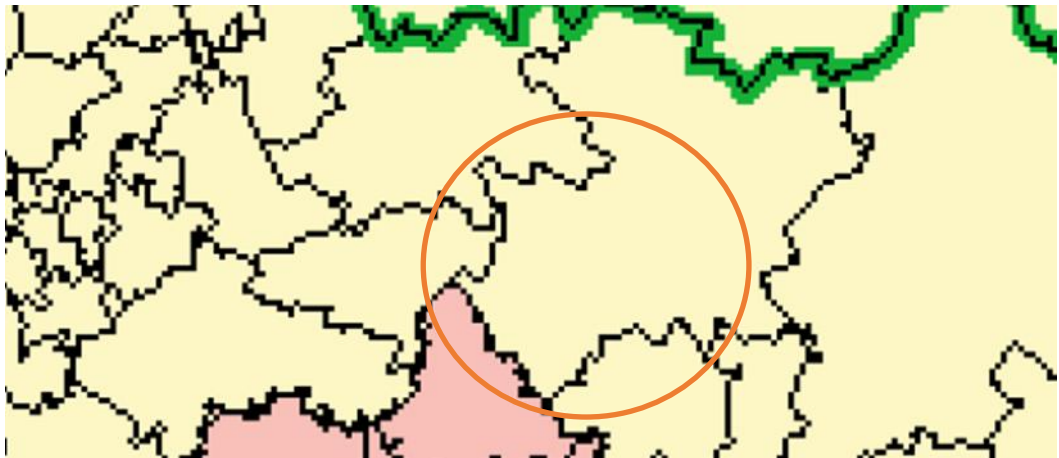
Mit der hier geplanten Entwicklung von Wohnmöglichkeiten kann die Stadt diesen Anfragen begegnen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 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:

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß); wicklungsachsen"
- 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 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, 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 aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Ar-

genbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herberdingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (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 Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002).

- 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, Sauldorf, Wald.

- 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)

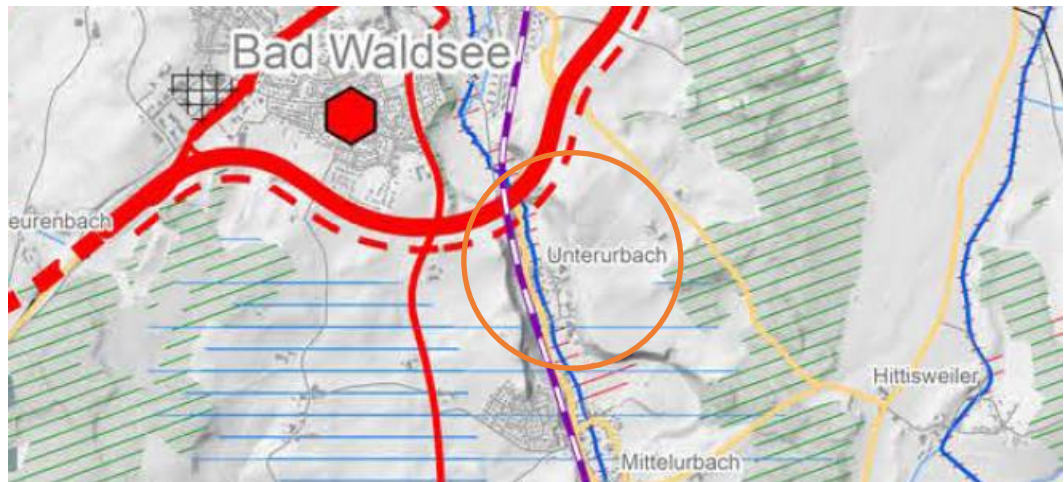
- 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:

Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.

- 2.4.0 (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).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweitung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (N) 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. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
- 2.4.1 (Z) 3 Der Bedarf an ergänzenden kommunalen Wohnbauflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

7.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



7.2.3.5 Zu Ziel 2.4.0 (N) 3 "Innenentwicklung", 2.4.1 (Z) 6 "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme" und 2.4.1 (Z) 3 "Bedarf" des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht sich fortlaufend einer hohen Wohnbedarfsnachfrage konfrontiert. Im Bereich der Wohnbaugebiete der letzten Jahre ("Pfändle" und "Hungerberg") sind nahezu alle Baugrundstücke verkauft. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt sind daher keine freien Potentiale mehr vorhanden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren auch keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Der Großen Kreisstadt Bad Waldsee stehen somit insgesamt wenig frei verfügbare Flächen für Wohnbauplanungen zur Verfügung. Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Stadt ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Alternative Planungsflächen für das konkret geplante Vorhaben in dem Bereich stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Im Zuge der Umsetzung der seit diesem Jahr rechtverbindlichen, 2. Erweiterung des Gewerbegebietes "Wasserstall" wird es einen Zuzug von Beschäftigten geben, die zusätzlich auf den Wohnungsmarkt strömen. Die Stadt Bad Waldsee möchte diesen Beschäftigten, auch im Sinne des Klimaschutzes kurze Wege zur Arbeit ermöglichen. Zudem ist eine große Nähe des Änderungsbereiches zur Kernstadt gegeben. Gleichzeitig setzt die Stadt einen Hauptfokus darauf, durch die Errichtung neuer, barrierefreier Wohnungen auch älteren Personen eine angemessene Wohnnutzung zu ermöglichen. Bisher gibt es im Stadtgebiet auch Wohngebäude, v.a. im Bereich der älteren Wohnbaugebiete, deren energetische Sanierung für ältere Personen auf Grund der damit verbundenen Kosten nicht mehr in Frage kommen. Durch die Schaffung barrierefreier Wohnungen wird ein Verkauf von Wohneigentum älterer Personen insbesondere im Bereich in Mittelurbach an junge Menschen und Familien ermöglicht. Darüber hinaus handelt es sich im südlichen Änderungsbereich bereits um eine im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellte Fläche. Diese wird nunmehr als reine Wohnbaufläche

dargestellt und verdoppelt. Der nördliche Bereich der Änderung wird Grünfläche und ist somit nicht für Bebauung verfügbar.

Unter Prüfung der als in Planung dargestellten Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan hat sich die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft trotz des hohen Bedarfes dennoch für eine Flächenkompensation der als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche und keine zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen entschieden.

- 7.2.3.6 Zu Plansatz 2.4.0 G (4) "Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen" und "spornartige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich" des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:

Zusätzlich zu den im letzten Absatz aufgeführten Gründen, warum eine Baulandentwicklung an dieser Stelle erforderlich wird, ist auszuführen, dass sich auf Grund der Lage des Bereiches zwischen Bahnlinie und Kreisstraße eine spornartige Entwicklung nicht umgehen lässt. Eine bauliche Entwicklung in Richtung "Urbach" ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht möglich. Bedingt durch die Einschränkungen beider o.a. Verkehrslinien ist eine andere bauliche Entwicklung an dieser Stelle daher nicht möglich, zudem stellt das Urbach-Viadukt eine natürliche Zäsur dar, so dass eine weitergehende bauliche Entwicklung und damit eine Erweiterung dieser bandartigen baulichen Entwicklung ausgeschlossen bleibt. Daher ist das Vorhaben wie geplant zu realisieren, Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.

- 7.2.3.7 Gemäß des Regionalplans hat die Große Kreisstadt Bad Waldsee zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "Mittelzentrum" in einem ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohneinheiten, d.h. insgesamt 50 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weisen für Bad Waldsee eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt für das vorliegende Plangebiet ohne die festgesetzten Verkehrsflächen mit Begleitgrün sowie Fuß- und Radweg eine Brutto-Wohndichte von 134 EW/ha (ohne Grünfläche) und 94 EW/ha (mit Grünfläche). Somit wird die im Regionalplan vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte im vorliegenden Bebauungsplan deutlich erfüllt und sogar überschritten. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

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

- 7.2.3.9 Die Große Kreisstadt Bad Waldsee verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin auf ca. 2/3 des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im restlichen, südlichen Bereich sind bereits gemischte Bauflächen (M) im Bestand dargestellt. Da die

im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs.3 BauGB) und soll über eine Kompensation mit Wohnbauflächen (W) an anderer Stelle des Flächennutzungsplanes erfolgen.

- 7.2.3.10 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen (M) im Bestand



- 7.2.3.11 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.12 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 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Große Kreisstadt Bad Waldsee geprüft, da es sich um ein konkretes Vorhaben auf bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flächen handelt.
- 7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde seitens der DB Netz AG auf die Sicherstellung der Standsicherheit der angrenzenden Bahnböschung und die sichere Durchführung des Eisenbahnverkehrs im Zuge der Umsetzung der geplanten Tiefgarage und Lärmschutzwand verwiesen. Hierzu wurde daher eine Machbarkeitsstudie zum Baugrubenverbau durch die KUTTRUFF Ingenieure GmbH & Co. KG erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der erforderliche Baugrubenverbau, gewählt überschnittene Bohrpfahlwand ausreichend steif ist und somit ausgeführt werden könnte. Der Baugrubenverbau gefährdet den Schienenverkehr nicht, die Freigabe des Bebauungsplanes ist auf dieser Basis möglich.

- 7.2.4.3 Für die geplante Bebauung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen
- 7.2.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.5 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen und Gewerbe" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung und Zweckbestimmung des Plangebietes vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Die Auflistung in der zu konkretisierenden Zulässigkeit erfolgt in der Wohnnutzung als auch für Gewerbeflächen und Tagespflegeeinrichtungen, wodurch eine verträgliche, dem Verständnis der BauNVO entsprechende abgestufte Mischform entsteht, welche das geplante Vorhaben ermöglicht. Diese Regelungsdichte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ausreichend, um die Zulässigkeit des Vorhabens im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB abschließend beurteilen zu können.
- 7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu lenken und orientieren sich an dem Anwendungsbereich des § 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO, welcher eröffnet ist, sofern im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die Entscheidung zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen wird. Hiernach sind Maßfestsetzungen dreidimensional zu gestalten, also die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ist in allen drei räumlichen Dimensionen zu definieren. Dabei erhalten

diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein konkreter Bauvorhaben lässt diese Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Plangebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und/oder Nebenanlagen samt der Gebäudeumfahrungen und weitere Versiegelungen ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Tiefgaragen, nicht vollständig versiegelte Zufahrten/Stellplätze und Erschließungsflächen bis maximal 0,95 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die Fläche optimal nutzen zu können. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird um die genannten Anlagen auf 0,95 hochgesetzt. Da im nördlichen Bereich des Plangebietes jedoch auch eine große private Grünfläche festgesetzt ist, ist der Bereich weiterhin ausreichend durchgrünt und mit unversiegelten Flächen beplant.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen und dient neben den Höhenfestsetzungen der geordneten Entwicklung in diesem Bereich. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht. Somit ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte

Systematik schließt Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Sowohl diese Höhen als auch die festgesetzten, zulässigen Vollgeschosse spiegeln die geplante Auflockerung der Bebauung zwischen den eigentlichen Hauptbaukörpern, sprich den Mehrfamilienhäusern wider.

- Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der Tiefgarage über NHN schafft zusätzliche Sicherheit bezüglich deren Höhenentwicklung, da das gesamte Bauvorhaben mit einer durchgehenden Tiefgarage unter den o.a. geplanten Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze. Untergeordnete Nebenanlagen, die typischerweise bei derartigen Wohnvorhaben notwendig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen oder festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

7.2.5.4 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 Die Festsetzung von Leitungsrechten erfolgt für die bestehenden Hauptversorgungsleitungen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Hierdurch werden auch die erforderlichen Schutzstreifen für das 20-kV-Erdkabel der EnBW sowie die Ferngasleitung der terranets bw gewährleistet.

7.2.6.2 Im Rahmen der Erschließung wird ggf. eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation kann verzichtet werden, da sich deren exakte Lage ggf. erst im Rahmen der konkreten Bauausführungen ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

- 7.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles und des Stadtzentrums in geringer Zeit mit dem Auto erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das Plangebiet ist über die direkt östlich angrenzende Kreisstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben. Im unmittelbaren östlichen Anschluss sieht die Planung zudem eine Haltestelle des ÖPNV vor.

- 7.2.7.2 Eine Fußwegeverbindung ist im gesamten Bereich entlang der Kreisstraße 7936 vorgesehen.

- 7.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 7936 ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, 2012, Bild 41), Ausrundungen sowie geregelter Bereich für Zu- und Ausfahrten gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bei der Ausführung sollte in Bezug auf die Fahrbahnneigung (Längsgefälle) sichergestellt werden, dass kein Wasser von der Einmündung auf die Kreisstraße fließen kann (Glättegefahr). In diesem Bereich ist eine entsprechende waagerechte Aufstellfläche für eine gefahrlose Anfahrsituation vorzusehen.

- 7.2.7.4 Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der straßenrechtlichen Stellungnahme des Straßenamtes Ravensburg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Ausnahme des straßenrechtlichen Anbauverbots bzw. dessen Reduzierung auf 7,50 m freizuhaltender Zone auf Grundlage der Planung / Lageplanunterlagen des Büros Gessler Architekten Mochenwangen in Verbindung mit dem Ergebnis der Verkehrsschau vom 10.10.2022 erteilt. Außerhalb der straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt (außerhalb der "gelben" Ortstafel) gilt zunächst grundsätzlich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Entsprechend der Richtlinien für den Passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS 2009) widerspricht die Schaffung neuer Hindernisse innerhalb eines Bereiches $\leq 7,50$ m parallel zum bituminös befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße (kritischer Abstand) dem straßenrechtlichen wie auch straßenverkehrsrechtlichen Grundsatz der Gefahrenvermeidung, wonach hier lediglich sog. umfahrbare, leicht verformbare bzw. abscherbare Hindernisse im Sinne der Richtlinie angebracht werden dürfen. Diese Regelung ist unbeschadet der vorgenannten beschriebenen Aussage zum Anbauverbot generell zu beachten.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen der westlich ver-

laufenden Bahnstrecke "Herbertingen - Isny", der östlich angrenzenden Kreisstraße K 7936 ("Waldseer Straße") sowie der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 30 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 30.01.2025). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) werden mit Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts um bis zu 11/22 dB(A) tags/nachts überschritten. Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Wenn eine aktive Lärmschutzmaßnahme, z.B. aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen am Immissionspunkt erforderlich, so genannte passive Lärmschutzmaßnahmen. Durch Gebäudeorientierung und/oder eine schalloptimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen sowie durch Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden soll hier zumindest eine unzumutbare Beeinträchtigung in Aufenthaltsräumen und Ruheräumen verhindert werden.

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden zum einen eine Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke mit 3,00 m Höhe und zum anderen Seitenwände an den geplanten Außenwohnbereichen vorgesehen. Eine weitere Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße zur Abschirmung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist aufgrund der erforderlichen Erschließung des Plangebiets nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden insbesondere entlang der Bahnstrecke die Beurteilungspegel zum Teil deutlich, z.B. im 1. Obergeschoss um rund 10 dB(A), verringert, es kommt aber teilweise weiterhin zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, sodass zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auf die Festsetzung von Orientierungsaufgaben wurde verzichtet da sich ein größerer konfliktfreier Bereich mit den o.g. aktiven Lärmschutzmaßnahmen lediglich im Erdgeschoss im Tagzeitraum jeweils in den westlichen Gebäudehälfte ergibt. In einer Lärmschutzfestsetzung für das gesamte Plangebiet wird der Einbau von aktiven Lüftungsanlagen für alle Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) festgehalten, mit Ausnahme der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer) im konfliktfreien Bereich des Tagzeitraums im Erdgeschoss.

Neben der Festsetzung von aktiven Lüftungsanlagen ist eine Festsetzung zu den Gesamtschalldämmmaßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) enthalten.

Durch die Seitenwände an den Außenwohnbereichen kann im Bereich der Außenwohnbereiche zum Teil der Orientierungswert für den Tagzeitraum von 55 dB(A) eingehalten werden. In den Obergeschossen und an den der Kreisstraße nächstgelegenen Außenwohnbereichen kommt es allerdings weiterhin zu Überschreitungen. Der in der städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg genannte Wert von 64 dB(A), ab welchem z.B. Verglasungen an Balkonen vorgesehen werden sollten, wird allerdings an allen Außenwohnbereichen eingehalten, so dass weitere Lärmschutzmaßnahmen der Außenwohnbereiche nicht erforderlich sind.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
- 7.2.8.3 Für die von der Bahnstrecke "Herbertingen–Isny" ausgehenden Schwingungsimmissionen ist durch eine entsprechende Festsetzung ein ausreichender Schutz vorgesehen.
- 7.2.8.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldseer Straße" wird ein allgemeines Wohngebiet südlich der Großen Kreisstadt Bad Waldsee im Ortsteil "Unterurbach" geschaffen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um eine gemischte Nutzung. Im Norden befindet sich Grünland, welches aktuell als Pferdeweide genutzt wird. Im Süden befindet sich das ehemalige "Tanzcafé Hirsch" bzw. aktuell das Restaurant "A la Göttlich" sowie ein als Pferdestall genutzter kleiner Schopf. Darüber hinaus befinden sich gekieste Parkflächen sowie zahlreiche Gehölze (Hecken und Einzelbäume) auf dem Areal.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Waldsee durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen (M) im südlichen Bereich und Flächen für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich. Die Fläche weist aufgrund ihrer Lage am Ortsrand und den topographischen Gegebenheiten gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mit besonderem Augenmerk auf ein seniorengerechtes Wohnangebot.
- 8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer Grundfläche (GR) von 4.000 m² mit einer Überschreitung von bis zu einer maximalen GRZ von 0,95, Pflanzgeboten für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke sowie mit einer privaten Grünfläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie als Ausgleichsfläche. Fast die gesamte Wohnbaufläche soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden, die auf Grund der Hanglage von der Waldseer Straße aus, direkt angefahren werden kann. Auf dieser Ebene ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan auch ein Café vorgesehen, weshalb neben der Wohnbebauung auch Gewerbenutzungen zugelassen werden. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Gem. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind für alle Gebäude Flachdächer vorgesehen, diese sind vollständig zu begrünen.

- 8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße" umfasst 1,32 ha wobei der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1,12 ha beträgt. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass in Teilbereichen (Süden) bereits Bebauung sowie versiegelte Freiflächen bestehen. Außerdem ist im nördlichen Bereich eine großzügige Grünfläche geplant (vgl. Planteil).
- 8.1.1.8 Nach Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahme verbleibt ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis von 71.432 Ökopunkten. Dieses soll über die Zuordnung von Ökopunkten von einer bereits bestehenden Ökotoptomaßnahmen (§ 16 BNatSchG) gedeckt werden. Derzeit steht eine von der Flächenagentur BW vorgeschlagene Maßnahmenfläche nahe Ravensburg in der engeren Auswahl. Die Zuordnung erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Im Osten grenzt gem. Regionalplan ein festgelegtes Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an das Plangebiet an bzw. überlagert sich im Randbereich geringfügig mit dem Geltungsbereich. Auf Grund der planerischen Unschärfe wird die "Waldseer Straße" als Grenze des Vorranggebietes herangezogen, wodurch mit der Planung nicht in den Bereich eingegriffen wird. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 09.12.2010) und Landschaftsplan (Fassung vom April 1979):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute bereits teilweise als gemischte Baufläche dargestellt (Süden). Im nördlichen Planungsgebiet sind etwa 2/3 der Fläche als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Der Landschaftsplan definiert den Planungsbereich als "Freihaltefläche", wobei der Planungsbereich am Rand dieser Freihaltefläche liegt. Grundsätzlich

widerspricht der Landschaftsplan somit der Planung, so dass eine Änderung notwendig wird. Diese wird im Zuge der Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes erfolgen.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Die linearen Gehölzstrukturen innerhalb des Planungsgebietes sind jedoch gem. § 30 BNatSchG als faktisches Biotop zu bewerten. Eine Ausnahme mit Ersatzpflanzung im Geltungsbereich wird angestrebt. Ein entsprechender Antrag wird erarbeitet und im Rahmen der förmlichen Beteiligung bei der zuständigen Behörde eingereicht.

8.1.2.5 Biotopverbund:

Flächen des landesweit berechneten Biotopverbundes sind von der Planung nicht betroffen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Plangebiet umfasst derzeit mehrere Nutzungsarten. Die Grünlandflächen im nördlichen Bereich werden derzeit als Pferdeweiden teils sehr intensiv genutzt. Die Weiden weisen teils einen starken Vertritt auf, was vermutlich durch die reguläre Nutzung der Flächen auch im Winter als Ausläufe nahelegt. Die Weideflächen werden teils von Heckenstrukturen eingeraht. Zudem befinden sich auch Einzelbäume (z.T. Obstbäume) auf den Weiden.
- Der südliche Bereich des Planungsgebietes untergliedert sich nochmal in einen gekiesten Parkplatz welcher dem bestehenden Gebäudekomplex (ehemals Hauptnutzung als Tanzcafé, derzeit als Restaurant) zuzuordnen

ist. Der Parkplatz ist gesäumt von einer Heckenstruktur (teilweise mit Bäumen durchsetzt).

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Bundesstraße B 30 im Norden, Kreisstraße mit Radweg im Osten, Eisenbahnlinie im Westen angrenzend). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gebäuden lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 26.08.2022 und am 06.09.2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 29.09.2022, ergänzt am 29.02.2024).
- Es wurden sowohl die Gebäude als auch die Umliegenden Strukturen untersucht. Es wurde ein Hausrotschwanznestes sowie ein Bachstelzen-Nest nachgewiesen. Zudem bieten die Gebäude Haussperling-Brutplätze. Die Außenfassade des Gebäudekomplexes können Fledermäuse als Quartier dienen. Die Gehölze auf dem Areal können insb. Fledermäusen als Leitstruktur sowie Vögeln als Nahrungshabitat dienen. Das Vorkommen weiterer geschützter Arten wie Reptilien und Amphibien ist habitatbedingt auszuschließen.
- Dem Planungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Planungsgebiet im Jungmoränenhügelland des Alpenvorlandes. Im Planbereich liegt die bodenkundliche Einheit der Parabraunerden aus sandig-kiesigen Moränensedimenten vor sowie bereits versiegelte und bebaute Flächen.
- Durch die intensive Beweidung im Norden des Planungsbereiches besteht eine Vorbelastung und Verdichtung der Böden. Die Grasnarbe ist in einigen Teilbereichen nicht mehr intakt.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Weideland). Im Bereich der Bebauung im Süden ist der Boden weitestgehend versiegelt. Die geschotterten Parkplatzflächen sind ebenso versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.

- Im Vorfeld der Planungen wurden durch BauGrund Süd Baugrunderkundungen durchgeführt (vgl. Geotechnischer Kurzbericht vom 14.02.2023). Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Baufeld im wesentlichen von feinkornreichen Moränenablagerungen in Form von Grundmoräne, Moränensanden und -kiesen geprägt wird, die von einer lehmhaltigen Verwitterungsdecke sowie inhomogenen Auffüllungen überlagert werden. Generell sind die aufgefüllten Böden nicht für eine Bauwerksgründung heranzuziehen, da diese bei Belastung mit uneinheitlichen Setzungen reagieren werden. Da für die geplante Tiefgarage des derzeitigen Kenntnisstands ein Großteil der Auffüllung ausgehoben wird, wird folglich Gründungsfähiges Bodenmaterial anstehen. Ausführungen zur Gründung sind dem Geotechnischen Kurzbericht zu entnehmen.
 - Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenfunktionen nach "Bodenschutz" der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M 1:50.000) des LGRB.
 - Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bis hoch (2,5) bewertet.
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
 - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
 - Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
 - Den Böden im Planungsgebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
 - Geotope kommen im Planungsbereich nicht vor.
 - Für das Planungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
 - Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
 - Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Planungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Östlich des Planungsgebietes, in einer Entfernung von etwa 30 m verläuft der "Urbach". Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde bei der Rammkernbohrung an zwei Untersuchungsstandorten ein Zulauf von Wasser festgestellt. Jedoch konnte kein durchgängiger Porengrundwasserleiter festgestellt werden. Der Gutachter empfiehlt die Wasserstände über einen temporären Grundwasserpegel regelmäßig über einen längeren Zeitabschnitt zu erfassen, um ergänzende Informationen über den jahreszeitlichen Verlauf des Wasserspiegels zu erhalten (vgl. Geotechnischer Kurzbericht vom 14.02.2023 von BauGrund Süd)
- Dem Planungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet Abwässer des bestehenden Gebäudes an. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Das bestehende Wohngebiet südöstlich des Planungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund des Gefälles innerhalb des Planungsgebietes, kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Verdichtung des Bodens im Planungsgebiet, kann es insbesondere infolge von Starkregenereignissen in Verbindung mit geringem Oberflächenabfluss zu Überflutungen im Planungsgebiet kommen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das Planungsgebiet im Jungmoränen-Hügelland. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 8°C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1.050 mm.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Gehölze Frischluft produzieren und eine temperaturregulierende Funktion erfüllen.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (Bahnstrecke im Westen und "Waldseer Straße" im Osten) reichern sich Schadstoffe in der Luft an
- Dem Planungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Planungsgebiet selbst handelt es sich um eine zu Teilen bereits bebaute Fläche. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich das ehemalige "Tanzcafé Hirsch". bzw. das aktuelle Restaurant "A la Göttlich" sowie ein als Pferdestall genutzter kleiner Schopf. Im nördlichen Planungsgebiet befinden sich Weideflächen für Pferde. Die Fläche liegt im Nordosten des Teilortes Unterurbach südlich von Bad Waldsee. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Das Planungsgebiet weist ein Gefälle in Richtung Osten auf. Im Westen schließt der geplante Bereich an die Bahnstrecke zwischen Herbertingen und Isny an, wobei die Bahngleise mit einer ausgeprägten Böschung 2-3 m tiefer liegen als der westliche Gebietsrand. Östlich wird das Gebiet durch die "Waldseer Straße" begrenzt. Südöstlich schließt der Planungsbereich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Norden verläuft die B 30 auf einem Brückenbauwerk und dominiert durch das hohe Bauwerk mit den prägnanten Stützen das Landschaftsbild in Richtung Norden.
- Es bestehen Blickbeziehungen aus Osten in Richtung der Pferdekoppeln und in die freie Landschaft. Der Planungsbereich ist von Osten her gut einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Planungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Die Große Kreisstadt Bad Waldsee liegt innerhalb der von einem eiszeitlichen Relief geprägten Landschaften des Jungmoränen-Hügellandes innerhalb des Naturraums "Oberschwäbisches Hügelland" (Nr. 32) in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" (Nr. 3).
- Das Planungsgebiet wird im Norden als Weidefläche bzw. Ausläufe für Pferde genutzt. Im Süden befindet sich bestehende Bebauung. Westlich der Bestandsbebauung verläuft eine Heckenstruktur.
- Östlich des Planungsgebietes befinden sich weitere Weideflächen für Pferde. Im Südosten grenzt Wohnbebauung an.
- Westlich entlang des Planungsbereiches verläuft die Bahnlinie "Herbertingen – Isny" von der Lärmemissionen ausgehen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Reitsportanlage. Von dieser gehen zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Die derzeitige Nutzung ist durch die Pferdehaltung sowie das Restaurant mit Parkplatzflächen geprägt und dient somit auch indirekt der Naherholung (Reitbetrieb, Gastronomie)
- Dem Planungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich.
- Dem Planungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m².
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Planungsgebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Ein Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

- 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Weidenutzung im Norden des Planbereiches sowie die bestehende bauliche Nutzung bestehen. Ebenso die Heckenstruktur bleibt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt im Norden unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (Feldhecke als faktisches Biotop) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung

- 8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Weidenutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

Im Bereich der Gebäude besteht bereits Baurecht gem. § 34 BauGB, so dass hier eine bauliche Veränderung grundsätzlich möglich ist.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Weidelandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zu Teilen verloren. Da das Planungsgebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Arten der Feldhecke gehen zum Teil verloren. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Heckenstrukturen kann es u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen.
- Das faktische Biotop (Feldhecke) wird voraussichtlich innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen. Der Antrag auf Biotopverlegung wird den Behörden im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Genehmigung vorgelegt.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 29.09.2022, aktualisiert am 29.02.2024) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden berücksichtigt (Nistkasten Installation, Abriss im Winterhalbjahr unter ökologischer Baubegleitung zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen, Einschränkung der Beleuchtung). Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) wird das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert. Es stehen im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexionsbeschichtung aufwiesen. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. um die Isolation von Lebensräumen oder einzelnen Populationen zu vermeiden
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, um die Durchgrünung des Planungsgebietes zu sichern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust wertvoller Gehölze	—
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist darüber hinaus mit teils erheblichen Geländeaufschüttungen zu rechnen. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen GR von 4.000 m² bzw. einer maximalen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 können bis zu etwa 0,75 ha des Planungsgebietes neu versiegelt werden.
- Ein großer Teil der Versiegelung wird durch die großflächige Tiefgarage entstehen. Diese wird durch eine intensive Dachbegrünung (mind. 30 cm Auflage) überdeckt, die Bodenfunktionen werden dennoch weitestgehend

eingeschränkt. Insb. eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nicht mehr stattfinden.

- Von der Planung sind neben den Weideflächen auch bereits versiegelte bzw. bebaute Flächen und ein geschotterter Parkplatz betroffen. Die Neuversiegelung ist somit trotzdem als gering einzustufen und der Eingriff ist daher insgesamt nicht als erheblich zu bezeichnen. Durch die Umwandlung der überplanten Flächen wird kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.
- Es wird auf die Empfehlungen des Geotechnischen Kurzberichtes von Bau-Grund Süd (14.02.2023) für die Bauausführung verwiesen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Besonders durch die Hanglage sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der

Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	–
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die ermöglichte Bebauung wird die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate abnehmen. Durch die geplanten Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad künftig nicht mehr als etwa 0,75 ha betragen. Da große Teile des Gebiets bereits versiegelt oder beeinträchtigt sind, wird sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändern.
- Da die Böden innerhalb des Planungsgebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Die Bebauung führt trotz der Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit, wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung eines Retentionsbereiches, um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort zu filtern und zu versickern. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie einer intensiven Begrünung der Tiefgaragenflächen wird weiteres Rückhaltevolumen geschaffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freilegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Böden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussengruppe.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Planungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich sowie der geplanten Begrünung innerhalb des Baugebietes entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Außerdem sind Teilbereiche der Fläche bereits jetzt bebaut, so dass sich die neu hinzukommenden negativen Effekte in Grenzen halten.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die wirksamen Luftaustauschbahnen hangabwärts werden nicht in ihrer Funktion gestört. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluftleitbahn bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Planungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsbelastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Verlust der Gehölzflächen	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze),	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die bestehenden Grünflächen teilweise versiegelt und bebaut werden. Die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt.
- Es werden maximale Höhen für die Baukörper festgesetzt, um die bestehenden Blickbeziehungen so weit wie möglich zu erhalten. Das Ausschließliche Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen aus gestalterischen/landschaftsästhetischen Gründen (Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes), um mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern auf max. 5 % der Grundstücksfläche.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Aufgrund bestehender Bebauung wie Vergrößerung	0
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze neu geschaffen werden können.
- Die Weideflächen gehen verloren. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung), Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch eine nächtliche Beleuchtung des Gebiets kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
 - In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.
- 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.
- 8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):
- Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.
- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung

möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch eine private Grünfläche im Norden und Gehölzpflanzungen im Westen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (als Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung sowie einer intensiven Begrünung der Tiefgaragendecke zur Schaffung von Lebensräumen, zur Erhöhung des Regenrückhaltevermögens sowie als Beitrag zum Klimaschutz (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Pflanzung einer Hecke als Ersatz für das faktische Biotop entlang des westlichen Geltungsbereiches (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung



8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (kursiv gedruckt).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (intensiv)	5.414	8	43.312
41.22	Feldhecke	1.802	17	30.634
43.10	Gestrüpp	209	7	1.463
60.10	Bestehende Gebäude	1.080	1	1.997
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	1.997	1	1.080
60.23	Teilversiegelte Flächen (Schotter Parkplatz)	1.179	2	888
60.21	Hof (voll versiegelt)	888	1	2.358
60.50	Straßenbegleitgrün	360	4	1.440
60.60	Privater Garten	270	6	1.626
45.30b	Einzelgehölze, 8 Stk., StammU 60 cm	8	6	2.880
	Summe Bestand	13.200		87.678

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet Gewerbegebiet (GRZ bis max. 0,95)	7.443	1	7.443
60.20	Verkehrsflächen)	2.032	1	2.032
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	392	6	2.352
60.50	Verkehrsbegleitgrün	24	4	96
33.41	Private Grünfläche als Fettwiese mittlerer Standorte	2.241	13	29.133
41.22	Feldhecke (Biotopausgleich auf privater Grünfläche)	519	14	7.266
41.22	Feldhecke (Biotopausgleich auf Wohngebiet)	651	10	6.510
33.41	Private Grünfläche als Retentionsbereich	551	8	7.163
45.30b	Neupflanzung, 11 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 60 cm	11	6	3.960
	Summe Planung	13.200		65.955

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	65.955
Summe Bestand	87.678
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)	-21.723

8.2.4.5 Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 21.723 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,5, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen miteingeschlossen. Im Bereich des Retentionsbeckens wird die Bewertung der Bodenfunktionen auf 0-1-1 herabgesetzt.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem allgemeinen Wohngebiet vollständig versiegelbare Fläche (GR): 4.000 m²
- gemäß Festsetzung 2.3 darf die maximal zulässige Grundfläche neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Dies entspricht insg. einer versiegelbaren Fläche von 7.443 m².
- bestehende Verkehrsflächen (inkl. "Waldseer Str." und Gehweg): 2.032 m²

Die durch die Bebauung ermöglichte Versiegelung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass bereits im Bestand durch die "Waldseer Str.", Bestandsgebäude, vorhandene Gehwege und Parkplatzflächen etwa 5.144 m² versiegelt sind.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 4.481 m².

8.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. In Abstimmung mit dem Sachbereich Bodenschutz, Landratsamt Ravensburg, kann bei Retentionsbecken, bei denen noch eine Restversickerung stattfindet, was vorliegend der Fall ist (siehe hierzu "Wasserwirtschaft" unter Punkt 8.2.2.4 sowie Baugrundgutachten), eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	7.814	2,5-2,5-2,5 (2,5)	10	78.140
Begleitgrün	392	1-1-1 (1)	4	1.568
Versiegelung (Bestand)	4.994	0-0-0 (0)	0	0
Summe	13.200			78.208

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen (GRZ 0,95)	9.475	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelt (Baufläche)	391	2,5-2,5-2,5 (2,5)	10	3.910
Begleitgrün	24	1-1-1 (1)	4	96
unversiegelte Flächen (Grünflächen)	2.759	2,5-2,5-2,5 (2,5)	10	27.590
Retentionsbereich	551	0-1-1 (0,66)	2,66	1.466
Summe	13.200			33.062

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	33.062
Summe Bestand	78.208
<hr/>	
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-45.146

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 45.146 Ökopunkten.

8.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

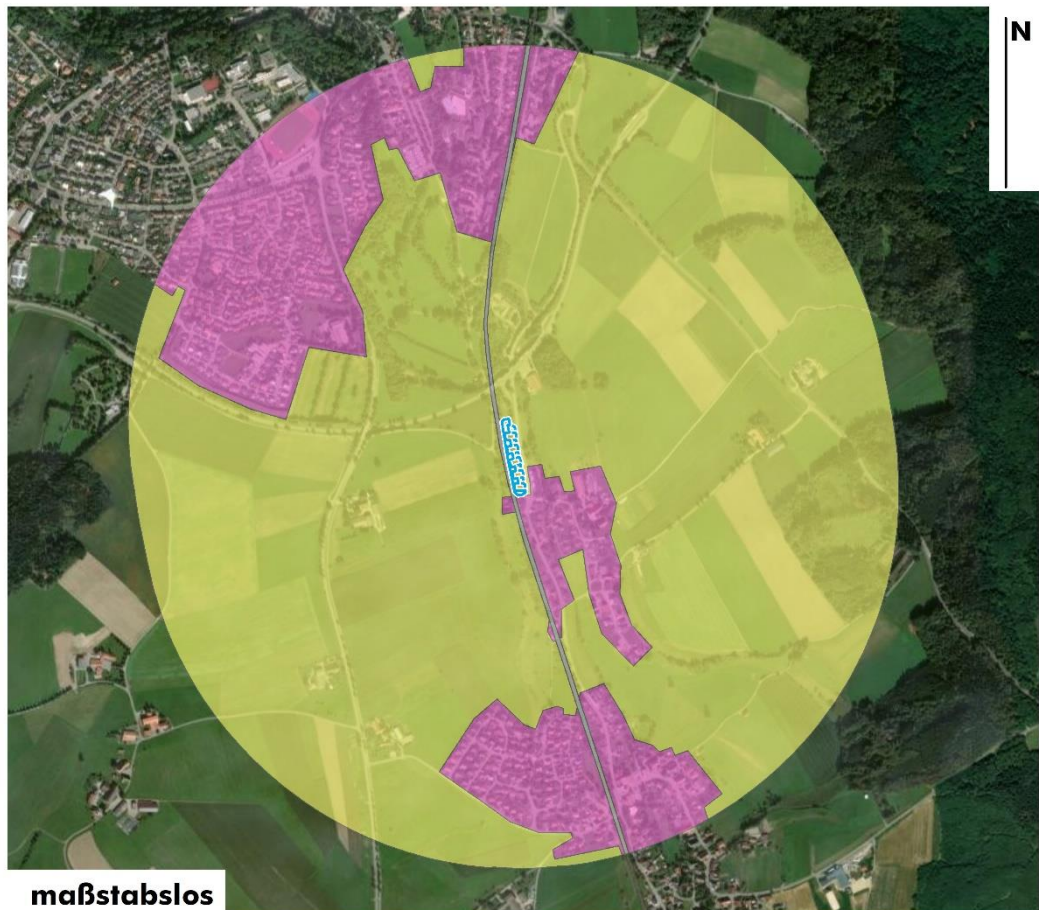


maßstabslos

— Baugrenze 500m 1000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind zwei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinere der beiden Raumeinheiten umfasst die urbanen Gebiete. Hierbei handelt es sich um Siedlungsstrukturen in Bad Waldsee, Unterurbach und Mittelurbach. Die Landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird

mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung die Blickbeziehung zum geplanten Vorhaben einschränkt. Der verbleibende größere Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie Gehölzgesäumten Bächen geprägte Kulturlandschaft handelt.



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten 1 2 3

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da die geplanten Gebäude zwischen der bestehenden Waldseer Str. und der Bahnlinie entstehen, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.

- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt-} & \text{beeinträchtigt-} \\ \text{ter Wirkraum} & \text{ter Wirkraum} \\ \text{[m}^2\text{]} & \text{[m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\ \text{keitsfaktor} \times \text{mungsko-} \times \text{onsflächen-} \\ \text{effizient} \times \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Erheblich-	Wahrneh-	Kompensati-	Komp.	
Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	keitsfak-	mungskoeffi-	onsflächen-	-um-	
	Bedeu-	tor	zient	faktor	fang	
	tung					
	[m ²]					
	179.169	3	0,4	0,2	0,1	4.300

Wirkzone II

Raumeinheit 1	Raumeinheit 2	Erheblich-	Wahrneh-	Kompensati-	Komp.	
Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	keitsfak-	mungskoeffi-	onsflächen-	-um-	
	Bedeu-	tor	zient	faktor	fang	
	tung					
	[m ²]					
	22.715	3	0,4	0,1	0,1	273

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **4.573**

- 8.2.4.16 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-21.723
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-45.146
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-4.573
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	-71.432

- 8.2.4.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit mit den internen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht vollständig abgedeckt.

Das verbleibende Ausgleichserfordernis von 71.432 Ökopunkten soll über die Zuordnung einer bereits bestehenden Ökokontomaßnahmen (§ 16 BNatSchG) gedeckt werden. Derzeit steht eine von der Flächenagentur BW vorgeschlagene Maßnahmenfläche nahe Ravensburg in der engeren Auswahl. Die Zuordnung erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die Anbindung an die "Waldseer Straße", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

8.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Bad Waldsee als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldseer Straße" wird ein allgemeines Wohngebiet südlich der großen Kreisstadt Bad Waldsee im Ortsteil "Unterurbach" geschaffen.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um eine gemischte Nutzung. Im Norden befindet sich das ehemalige "Tanzcafé Hirsch" bzw. aktuell das Restaurant "A la Göttlich", sowie ein als Pferdestall genutzter Schopf. Darüber hinaus befinden sich gekieste Parkflächen sowie zahlreiche Gehölze (Hecken und Einzelbäume) auf dem Areal. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum Teil bereits als gemischte Baufläche (M) dargestellt (Süden), der größere Bereich im Norden stellt derzeit jedoch noch Flächen für die Landwirtschaft dar.

8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet liegt eine Feldhecke, die als faktisches Biotop zu bewerten ist. Diese wird in Zuge der Planung gerodet und muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt, soweit möglich, innerhalb des Plangebiet, angrenzend an die Bahnlinie.

- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Beseitigung einer Feldhecke.

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu vermindern ist eine intensive Begrünung der Tiefgarage, sowie teilversiegelte Zufahrten zu und Stellplätze vorgesehen.

Für die Rodung der Feldhecke ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgesehen, der die Funktion des faktischen Biotopes wiederherstellt.

- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 71.432 Ökopunkten soll über die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme (§ 16 BNatSchG) gedeckt werden. Derzeit steht eine von der Flächenagentur BW vorgeschlagene Maßnahmenfläche nahe Ravensburg in der engeren Auswahl. Die Zuordnung erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als Mischgebiet genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

- 8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 29.06.2023)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldseer Straße" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 29.09.2022, ergänzt am 29.02.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Geotechnischer Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waldseer Straße" der BauGrund Süd in der Fassung vom 14.02.2023 (mit den Ergebnissen der Baugrunderkundung und Empfehlungen zur Bauausführung)
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu Geotechnik, Boden und Altlasten, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz und Allgemeine Hinweise), des Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart (zu Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie zu Archäologischer Denkmalpflege und dem Umgang mit möglichen Funden während der Bauarbeiten), des Regierungspräsidium Tübingen (zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Belange des Straßenwesens), des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (zum Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gem. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zur Notwendigkeit der Abarbeitung der Belange des Bodenschutzes), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zur Notwendigkeit der Abarbeitung der Umweltbelange und zum Umweltbericht), des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer (Hinweise zu Oberflächengewässer in der Bauleitplanung), Des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser (Hinweise zu Abwasser und Grundwasser in der Bauleitplanung), des Landratsamtes Ravensburg, Straßenrecht (Einhaltung der Abstände bei Bepflanzungen), der Terranets BW GmbH Stuttgart (Abstandseinhaltung von Bepflanzungen zu Erdgashochdruckleitungen).

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

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ableiten und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, ist eine vollständige Dachbegrünung vorgesehen. Gründächer wirken nachweislich mehr klimaregulierend als Kiesdächer und dienen als Lebensraum/Nahrungshabitat für einige Tiere (insb. Insekten), was als Beitrag für Biologische Vielfalt gewertet werden kann. Es wird also nicht nur optisch, sondern auch funktionell ein Übergang geschaffen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dem Aufenthalt für Personen dienen.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

9.1.3.1 Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonen/-container gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen. Der festgesetzte Mindestabstand von gegen Einsicht abschirmenden Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Er gilt jedoch zum Beispiel nicht für abschirmende Pflanzungen, Sichtschutzzäune, Einfriedungen etc. Andere rechtliche Regelungen zur Einhaltung von Sichtfeldern sind unabhängig hiervon zu beachten.

9.1.3.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.3.3 Die Vorschriften zu Stützkonstruktionen dienen dazu, ein geordnetes Ortsbild und eine naturverträgliche Umsetzung zu sichern. Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der

Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen wird mit dem Erfahrungswert begründet, dass in der Regel bei größeren Wohnungen ein Mehrpersonenhaushalt besteht und damit einhergehend oftmals auch mehr als ein Kraftfahrzeug vorhanden ist. Gleichzeitig ist im Rahmen der Planung zu beachten, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen wird. Die für den Bereich des Bauvorhabens erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze kann in Abstimmung mit der Großen Kreisstadt Bad Waldsee und unter Einreichung eines Konzeptes bzw. von Maßnahmen für eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung, reduziert werden. Eine qualifizierte Mobilitätsverbesserung stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, umweltfreundliche Mobilität zu fördern und somit die Nachfrage der Bewohner an Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Hierbei handelt es sich z.B. um die Bereitstellung eines Pedelec-Verleihsystems oder eine eines Carsharing-Modells für die Bewohner. Die Pedelec-Verleihstation bzw. das Carsharing-Kfz muss auf dem vorhabeneigenen Grundstück erreichbar bzw. umgesetzt sein. Die Anzahl der möglichen Reduzierung an Kfz-Stellplätzen je Pedelec-Verleihsystem bzw. Carsharing-Station erfolgt in Abstimmung mit der Großen Kreisstadt Bad Waldsee.

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

10.1.1.1 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 auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,32 ha
- davon innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes: 1,12 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Anschluss an das Mischsystem der Stadt Bad Waldsee

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

Blick von Süden nach Norden über das Plangebiet rechts im Bild verläuft die Kreisstraße, im Hintergrund das "Urbach-Viadukt"



Blick von Norden nach Süden über das Plangebiet, in der Bildmitte verläuft der Gehweg entlang der Kreisstraße, im rechten Bildhintergrund das alte Tanzcafé Hirsch



Blick von Norden über die zukünftig als private Grünfläche festgesetzten Bereiche



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Nachhaltigkeit vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Bad Waldsee, den
(Oberbürgermeister Henne)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bad Waldsee, den
(Oberbürgermeister Henne)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 17.03.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	M. Tiefenthaler / C. Epping
Immissionsschutz	L. Brethauer
Artenschutz	J. Hirling

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.