

## Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee - Bergatreute

15. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße,  
Gemarkung Mittelurbach" **und westlich von  
Haisterkirch**

## Entwurf

Fassung 17.03.2025  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	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 14
5	Begründung – Sonstiges 35
6	Begründung – Bilddokumentation 37
7	Verfahrensvermerke 38

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 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 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)
- 1.6 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)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 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), 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 die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" **und westlich von Haisterkirch** in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

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

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche**

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße"** befindet sich nördlich des Ortsteiles "Unterurbach" 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 "Unterurbach" bis fast zum abzweigenden "Löhleweg".

3.1.2.2 **Der weitere Änderungsbereich befindet sich westlich des Ortsteiles Haisterkirch.**

3.1.2.3 Innerhalb des **Änderungs-Geltungsbereiches im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße"** befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 34/2, 149 (Teilfläche) und 149/1 (Teilfläche), Gemarkung Mittelurbach. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.

3.1.2.4 Innerhalb des **Änderungs-Geltungsbereiches im Bereich westlich von Haisterkirch** befindet sich eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 390 (Teilfläche), Gemarkung Haisterkirch. Auch hier sind die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf.

**3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

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

3.2.1.2 Innerhalb **der überplanten Fläche im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"** 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 Änderungsbereiches.

3.2.1.3 **Der Änderungsbereich westlich Haisterkirch ist derzeit landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünland.**

### 3.2.2 Erfordernis der Planung

- 3.2.2.1 Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach ist die Absicht eines Vorhabenträgers, in dem Bereich fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohneinheiten zu errichten. Planungsrechtlich ist vor allem der nördliche Bereich der zu überplanenden Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Vorhabens geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient damit der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. 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.

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 dargestellten

Flächen für die Landwirtschaft und keine zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen entschieden.

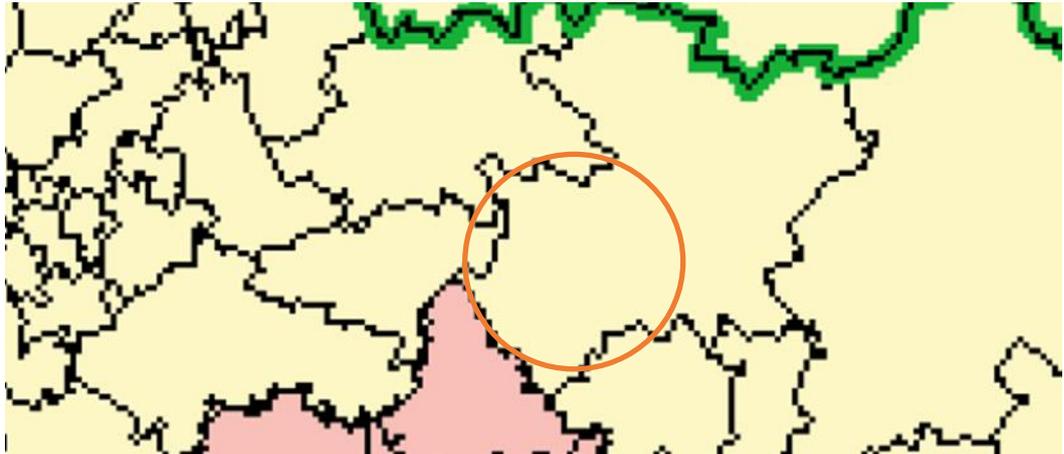
Die Wohnbaufläche (W) in Planung, die für die Kompensation im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, steht kurzfristig nicht zur Verfügung.

### **3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

3.2.3.1 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/Landesentwicklungsachsen/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß);
- 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"

3.2.3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



3.2.3.3 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, Argenbühl, 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, Herbertingen, 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

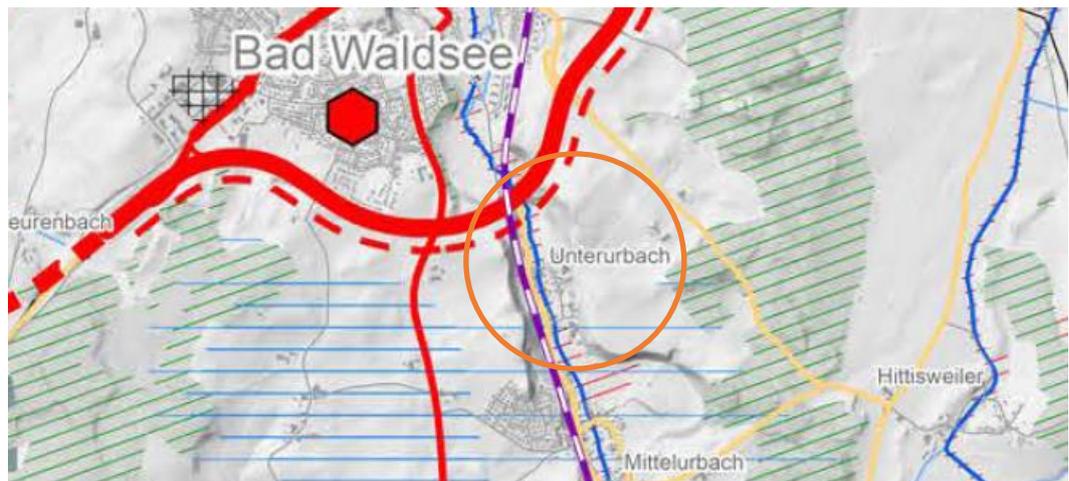
- sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, Leutkirch i.A., Pfullendorf, Sigmaringen, Überlingen, Wangen i.A. ausgewiesen (Anhang zu Kapitel 2.5, 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 Bauflächenausweisung 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 Neubauflächen sol-

len 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 Wohnungsbauerschwerpunkten 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

### 3.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben



- 3.2.3.5 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. Bislang 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 Flächennutzungsplanes 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.

- 3.2.3.6 Gemäß der im Regionalplan geforderten Mindest-Bruttowohndichte erfolgt die konkrete Berechnung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 3.2.3.7 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.
- 3.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

- 3.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Umsetzung eines konkret geplanten Wohnbauvorhabens in dem Bereich zu ermöglichen.

- 3.2.4.2 Bei der Änderung wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordinierte digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und fortin unkoordiniert digital aktualisiert werden.

### **3.2.5 Verkehrsanbindung**

- 3.2.5.1 Der Änderungsbereich **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"** ist über die direkt östlich angrenzende Kreisstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **3.2.6 Flächenkompensation**

- 3.2.6.1 Durch einen Abgleich der geplanten Nutzungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße" mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf.

Die zentralen und südlichen Flächen der o.g. Planung sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen 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.

- 3.2.6.2 Auf Grundlage der o.a. Anforderungen, erfolgt eine Kompensation durch die Verringerung einer bislang als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellten Fläche im Bereich westlich des Ortsteiles "Haisterkirch".

- 3.2.6.3 Die bereits als gemischte Bauflächen (M) dargestellten Flächen fließen zur Hälfte in die Kompensation ein, da hier auch Wohnnutzungen neben gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Somit ergibt sich bei 0,38 ha dargestellter gemischter Bauflächen ein Rest von 0,19 ha. Zusätzlich kommen 0,51 ha neu dargestellter Wohnbauflächen (W) in Planung hinzu, was einen Gesamt-Kompensationsbedarf von 0,70 ha ergibt. Dies entspricht dem Geltungsbereich der Änderung im Bereich westlich Haisterkirch. Die Darstellung zusätzlicher, nicht über Kompensation darstellbarer Wohnbauflächen (W) erfolgt nicht.

### **3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

#### **3.3.1 Stand vor der Änderung**

- 3.3.1.1 Im Geltungsbereich der Änderung **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"** sind auf ca. 2/3 Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im restlichen, südlichen Bereich sind bereits gemischte Bauflächen (M) im Bestand dargestellt.
- 3.3.1.2 Darüber hinaus verläuft entlang der nördlichen Grenze der Änderung **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"** noch die Darstellung von Bundes- und Landesstraße – überörtlich (Planung), welche mögliche Erweiterungen der Bundesstraße 30 berücksichtigt.
- 3.3.1.3 **Im für die Kompensation vorgesehenen Änderungsbereich ist Wohnbaufläche (W) in Planung dargestellt.**

#### **3.3.2 Inhalt der Änderung**

- 3.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"** wird im Norden auf ca. 1/3 des Änderungsbereiches Grünfläche dargestellt. Die verbleibenden Flächen im zentralen und südlichen Änderungsbereich erhalten zukünftig die Darstellung als Wohnbauflächen (Planung).
- 3.3.2.2 Die entlang der nördlichen Grenze der Änderung **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"** verlaufende Darstellung von Bundes- und Landesstraße – überörtlich (Planung) wird unverändert übernommen.
- 3.3.2.3 **Im für die Kompensation vorgesehenen Änderungsbereich wird mit der Änderung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sein.**

## 4

### **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**

---

#### **4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

##### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und im Bereich westlich von Haisterkirch (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" wird die Voraussetzung für ein allgemeines Wohngebiet südlich der Stadt Bad Waldsee im Ortsteil Unterurbach geschaffen.

4.1.1.2 Aus Gründen der Flächenkompensation wird im Bereich westlich des Ortsteiles "Haisterkirch" eine als in Planung dargestellte Wohnbaufläche (W) aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan in deren Umfang verringert und entsprechend der tatsächlichen Nutzung zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4.1.1.3 Beim Änderungsgebiet im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße" handelt es sich derzeit um eine gemischte Nutzung. Im Norden befindet sich Grünland welches als aktuell als Pferdeweide genutzt wird. Im Süden befindet sich das ehemalige "Tanzcafé Hirsch" bzw. das aktuelle Restaurant "A la Göttlich" sowie ein als Pferdestall genutzter kleiner Schopf. Darüber hinaus befinden sich gekieste Parkplatzflächen 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.

4.1.1.4 Der für die Kompensation vorgesehene Änderungsbereich in Haisterkirch stellt momentan ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) auf relativ ebenen Flächen dar.

4.1.1.5 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mit besonderem Augenmerk auf ein seniorengerechtes Wohnangebot.

4.1.1.6 Für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und im Bereich westlich von Haisterkirch 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

- 4.1.1.7 Der Änderungsbereich **im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße"** umfasst 1,12 ha. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass in Teilbereichen (Süden) bereits gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden und hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist. Außerdem ist im nördlichen Bereich eine großzügige Grünfläche geplant (vgl. Planteil).
- 4.1.1.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

##### 4.1.2.1 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. Östlich grenzt ein Gebiet für besondere Nutzung im Freiraum an. Ebenfalls östlich grenzen gem. Regionalplan Auenböden an.

##### 4.1.2.2 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsbereich als "Freihaltefläche", wobei der Änderungsbereich 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.

##### 4.1.2.3 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.

#### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

#### 4.1.2.5 Biotopverbund

Flächen des Biotopverbundes sind von der Planung nicht betroffen.

## **4.2 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)**

### **4.2.1 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)**

#### 4.2.1.1 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.

- Der Änderungsbereich 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 eingerahmt. Zudem befinden sich auch Einzelbäume (z.T. Obstbäume) auf den Weiden.
- Der südliche Bereich des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.2 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 Änderungsgebiet im Jungmoränenhügelland des Alpenvorlandes. Im Änderungsbereich liegt die bodenkundliche Einheit der Parabraunerden aus sandig-kiesigen Moränensedimenten vor sowie bereits versiegelte und bebaute Flächen.
- Durch die intensive Beweidung im Norden des Änderungsbereiches 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 des Bodenfunktionen nach "Bodenschutz" der Bodenkundlichen Einheit nach der Bodenkarte (M1:50.000) 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 Änderungsgebiet kommt keine besondere Bedeutung als natur- oder kulturgeschichtliches Archiv zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für das Änderungsgebiet 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.3 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 Änderungsgebiet nicht vor. Östlich des Änderungsgebietes, 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 Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund des Gefälles innerhalb des Änderungsgebietes, kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Verdichtung des Bodens im Änderungsgebiet, kann es insbesondere infolge von Starkregenereignissen in Verbindung mit geringem Oberflächenabfluss zu Überflutungen im Änderungsgebiet kommen.

#### 4.2.1.5 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 Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.6 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 Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich um eine zu Teilen bereits bebaute Fläche. Im Süden des Änderungsgebietes befindet sich das ehemalige "Tanzcafé Hirsch". bzw. das aktuelle Restaurant "A la Göttlich" sowie ein als Pferdestall genutzter kleiner Schopf. Im nördlichen Änderungsgebiet befinden sich Weideflächen für Pferde. Die Fläche liegt im Nordosten des Teilortes Unterurbach südlich von Bad Waldsee. Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Das Änderungsgebiet weist ein Gefälle in Richtung Osten auf. Im Westen schließt der zu ändernde 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 zu ändernde Bereich 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 Änderungsbereich ist von Osten her gut einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.7 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 inner-

halb des Naturraums "Oberschwäbisches Hügelland" (Nr. 32) in der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" (Nr. 3).

- Das Änderungsgebiet wird im Norden als Weidefläche bzw. Ausläufe für Pferde genutzt. Im Süden befindet sich bestehende Bebauung. Westlich der Bestandsbebauung verläuft eine Heckenstruktur.
- Östlich des Änderungsgebietes befinden sich weitere Weideflächen für Pferde. Im Südosten grenzt Wohnbebauung an. Westlich entlang des Änderungsbereiches verläuft die Bahnlinie "Herbertingen-Isny".
- Westlich entlang des Änderungsbereiches verläuft die Bahnlinie von der Lärmemissionen ausgehen. Nordöstlich des zu ändernden Bereiches 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes 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/m<sup>2</sup>.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsgebiet 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.

- 4.2.1.10 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.

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

- 4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt die Weidenutzung im Norden des Änderungsbereiches 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 Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 4.2.2.2 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 Änderung besteht nicht.

#### **4.2.3 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)**

- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderung und bei Nichtdurchführung der Änderung wird jedoch von einer späteren Bebauung

durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

#### 4.2.3.2 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 Änderungsgebiet 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und den Behörden 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es stehen im Änderungsgebiet 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 3.000 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 einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  haben. Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. 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 Änderungsgebietes zu sichern
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

#### 4.2.3.3 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 m<sup>2</sup> bzw. einer maximalen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 können bis zu etwa 0,75 ha des Änderungsgebietes neu versiegelt werden.
- Von der Änderung 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 Bau-

gebiet 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 Änderung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Änderungsbereiches 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.

#### 4.2.3.4 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 Änderungsgebietes 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.5 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.

4.2.3.6 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 Änderungsgebiet 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 CO<sub>2</sub>-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 Änderung vor allem auf das Änderungsgebiet 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.

4.2.3.7 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.

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

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Änderung neuer Wohnraum ausgewiesen sowie die Ansiedelung 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.

#### 4.2.3.9 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.

#### 4.2.3.10 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.
- 4.2.3.11 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".
- 4.2.3.12 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.
- 4.2.3.13 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 Änderung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.
- 4.2.3.14 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 kom-

pakte 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.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Änderungsgebiete 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. Änderungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 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 Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

#### **4.2.4 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):**

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (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)
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (als bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Mensch (Verlust der Weideflächen) und Boden (großflächige Versiegelung).
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung von Wohnbaufläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

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

4.2.5.1 Für den zu ändernden 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 bereits vorhandene "Waldseer Straße", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

#### **4.2.6 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)**

4.2.6.1 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.

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

##### **4.3.1 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):**

4.3.1.1 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)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

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

#### **4.3.2 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):**

4.3.2.1 Die Stadt Bad Waldsee wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

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

4.3.3.1 Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" wird die Voraussetzung für ein allgemeines Wohngebiet südlich der Stadt Bad Waldsee im Ortsteil Unterurbach geschaffen.

4.3.3.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich derzeit um eine gemischte Nutzung. Im Norden befindet sich Grünland welches als aktuell als Pferdeweide genutzt wird. Im Süden befindet sich das ehemalige "Tanzcafé Hirsch" bzw. das aktuelle Restaurant "A la Göttlich" sowie ein als Pferdestall genutzter kleiner Schopf. Darüber hinaus befinden sich gekieste Parkplatzflächen sowie zahlreiche Gehölze (Hecken und Einzelbäume) auf dem Areal.

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

4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

4.3.3.5 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).

Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.

4.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird, die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin im Norden als Weidefläche genutzt und die bestehende Bebauung bleibt vorhanden in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird sie in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

4.3.4.1 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

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der
- 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)

**5.1 Erschließungsrelevante Daten****5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße": 1,29 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gemischte Bauflächen (Bestand)	Wohnbauflächen (Planung)	0,38 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen (Planung)	0,51 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche	0,33 ha
Bundes- und Landesstraße-überörtlich (Planung)	Bundes- und Landesstraße-überörtlich (Planung)	0,07 ha

5.1.1.3 Fläche des Änderungs-Geltungsbereiches im Bereich westlich von "Haisterkirch": 0,70 ha

5.1.1.4 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (W) Planung	Fläche für die Landwirtschaft	0,70 ha

**5.1.2 Versorgungsträger im Gemeindegebiet**

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Waldsee

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbands "Obere Schussentalgruppe"

5.1.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

5.1.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

## **5.2 Zusätzliche Informationen**

### **5.2.1 Planänderungen**

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 17.03.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses vom 29.04.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.03.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des gemeinsamen Ausschusses vom 29.04.2025 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Aufnahme einer Kompensationsfläche, entsprechende Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden nach Norden über den Änderungsbereich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"; rechts im Bild verläuft die Kreisstraße



Blick von Norden nach Süden über den Änderungsbereich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße"; links verläuft der Gehweg entlang der Kreisstraße



Blick von Süden nach Norden über den westlichen Bereich der Änderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waldseer Straße" entlang der bestehenden Bahnlinie



**7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute vom ..... Der Beschluss wurde am ..... in Bad Waldsee und am ..... in Bergatreute ortsüblich bekannt gemacht.

**7.2 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 Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom ..... ; Entwurfsfassung vom ..... ; Bekanntmachung am ..... in Bad Waldsee und am ..... in Bergatreute) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit umfasste die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

**7.3 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.

**7.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee – Bergatreute vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Bad Waldsee, den .....

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

**7.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen erfolgte am ..... mit Bescheid vom ....., AZ: .....

**7.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... in Bad Waldsee und am ..... in Bergatreute ortsüblich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und westlich von Haisterkirch ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

**7.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)**

Der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes MU 26 "Waldseer Straße, Gemarkung Mittelurbach" und westlich von Haisterkirch wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Waldsee, den .....

.....  
(Oberbürgermeister Henne)

Plan aufgestellt am: 15.05.2024

Plan geändert am: 17.03.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

M. Tiefenthaler

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.