

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee und Bergatreute

12. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes
"2. Erweiterung Gewerbepark
Wasserstall" sowie 2. Änderung des
Bebauungsplanes "1. Erweiterung
Gewerbepark Wasserstall"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 16.10.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 26.05.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Für naturschutzrechtlich ggfs. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind planextern keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I und II in Anspruch zu nehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis darauf, dass für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine externen Flächen der Vorrangflur I und II in Anspruch genommen werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über den Zukauf von Ökopunkten aus entsprechenden, bestehenden Ökokontomaßnahmen gedeckt. Somit kommt es zu keinem weiteren Flächenentzug für die Landwirtschaft.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächenutzungsplanänderung 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.

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 Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die gewerblichen Baugrundstücke (als planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 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)
- extensive Begrünung von Dächern (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schaffung von Ersatzbiotopen und Ausgleich negativer klimatischer Effekte der Bebauung durch Fassadenbegrünung (als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (als bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; (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)
- Vermeidung der Bebauung in der an den "Riedbach" angrenzenden Fläche (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Wasser, Erhalt des Naturdenkmals)

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Mensch (großflächiger Verlust landwirtschaftlicher Flächen und einer aktiven Hofstelle), und Boden (großflächige Versiegelung).

Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen 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 zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 26.05.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die Belange der Höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die Belange der Höheren Naturschutzbehörde nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Acker- sowie Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden befindet sich eine Hofstelle, welche sich ebenfalls innerhalb des Änderungsbereiches befindet. Hier kommen mehrere Gehölze vor. Im Nordosten des Änderungsgebietes stehen zwei alte Birnbäume entlang des Wirtschaftsweges, welcher den Änderungsbereich dort begrenzt. Im Südosten befindet sich

das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" (Nr. 8436-009-2906). Der Süden des Änderungsbereiches wird vom "Riedbach" durchflossen (von Osten kommend, nach Südwesten in das Gebiet der "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" abfließend). An einem Teilabschnitt des "Riedbach" befindet sich das geschützte Biotop "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" (Nr. 1-8024-436-0210). Zudem wird der "Riedbach" von mehreren kleineren Gehölzen begleitet.

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Die wenigen Gehölze sowie der "Riedbach" können Kleinlebewesen einen Lebensraum bieten. An der landwirtschaftlichen Hofstelle sind typische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Die Durchgängigkeit im Gebiet ist durch die umliegenden Verkehrswege bereits eingeschränkt.
- Um zu prüfen, ob im zu ändernden Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet in den Jahren 2020 und 2021 mehrfach durch einen Biologen begangen (das artenschutzrechtliche Fachgutachten der Sieber Consult GmbH wird aktuell erstellt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt). Dabei fanden sich ubiquitäre und wertgebende Vogelarten im Änderungsbereich und dessen Umfeld als Nahrungsgäste und/oder Brutvögel. Mehrere Amphibienarten kommen um Umfeld des Änderungsbereich vor. Fledermäuse nutzen Strukturen im Gebiet als Jagdhabitat.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese aufgrund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes/Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die beiden Birnbäume können aufgrund der Lage des neuen Wirtschaftsweges bzw. des neu angelegten Grabens (abfangen Starkregenereignisse) nicht erhalten werden. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Es sind keine Flächen des Biotopverbundes betroffen. Das Biotop "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" sowie das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung einer großzügigen Grünfläche gesichert.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann zukünftig insbesondere im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Innerhalb des Baugebietes wird ein Teil der Pflanzenarten jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei

den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von Maßnahmen innerhalb des Baugebietes profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich teilweise erhöhen (struktureiche Grünflächen). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume voraussichtlich keinen Raum.

- Derzeit wird ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro Sieber Consult GmbH erarbeitet. Dort werden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erarbeitet. Wenn diese auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden (z.B. Erhalt der Gehölze, Einschränkung der Beleuchtung), ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. So sollen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung mit Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken soll eine Mindestzahl von Bäumen gepflanzt werden, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. 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 ist die Festsetzung geplant, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,00 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.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplante Festsetzung einer Fassadenbegrünung werden weitere Kleinlebensräume im Baugebiet geschaffen, die auch als Vernetzungselement insbesondere für Insekten von Bedeutung sind. Dächer sollen extensiv begrünt werden; die begrünter Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplante Festsetzung öffentlicher Grünfläche dient der Durchgrünung sowie der Eingrünung des Änderungsbereiches. Eine Grünfläche im Südosten soll der Sicherung des Uferbereiches des "Riedbach" sowie des Biotopes "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" sowie das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" dienen. Zum "Fronholz" hin ist eine Grünfläche als Ausgleichsfläche geplant,

sie entspricht den Vorgaben zum Waldabstand. Die Grünflächen werden Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (festgesetzte Pflanzliste). Es soll ein Baum je 800 m² angefangene Grundstücksfläche in den Baugebieten gepflanzt werden, um die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

1.1.3 **Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass unser Boden eine der wichtigsten natürlichen Ressourcen des Menschen ist. Ohne guten Boden können keine Nahrungsmittel produziert werden. Die Böden filtern zudem Regenwasser so, dass es als Trinkwasser dienen kann. Und sie sind nach den Ozeanen die größten Kohlenstoffspeicher der Welt. Außerdem beherbergen sie etwa zwei Drittel der weltweiten Artenvielfalt. Ohne intakten Boden wird also nicht nur die Produktion von Nahrung für die wachsende Zahl von Menschen immer schwieriger, auch der Klimawandel und der Verlust der biologischen Vielfalt sind unmittelbar mit der Ressource Boden verbunden.

Gemäß dem Südwestrundfunk (www.swr.de) wurden im Jahr 2021 in Baden-Württemberg 2.278 Hektar versiegelt, das entspricht einer Fläche von etwa 3.254 Fußballfeldern. Durchschnittlich wurden 2021 somit 6,2 Hektar täglich für neue Wohngebäude, Industrie- und Gewerbeflächen sowie für den Verkehr bebaut. Damit sind 14,8 Prozent des Landes Baden-Württemberg durch Gebäude oder Straßen bedeckt. Die Versiegelung nimmt weiter zu, die Untere Bodenschutzbehörde regt daher an, die Flächen in der landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde geprüft. Die Große Kreisstadt hat sich intensiv mit der Eingrenzung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen auseinandergesetzt. Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bestehen

derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale, sodass ein Gewerbegebiet "auf der grünen Fläche" geplant werden muss, um den gewerblichen Flächenbedarf zu decken. Es stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung. Zudem ist anzuführen, dass die vorliegenden Flächen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind und damit vorrangig hierfür heranzuziehen sind.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden zudem zumindest etwa 2 ha Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Schaffung von Arbeitsplätzen wird der Vorrang gegenüber dem Beibehalt landwirtschaftlicher Nutzung eingeräumt.

Stellungnahme vom 21.08.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Anlässlich der Offenlage der o. g. Planvorhaben verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 23-02122 vom 22.05.2023) zur Planung. Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen, bodenkundlichen und rohstoffgeologischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.05.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist untenstehend kursiv aufgeführt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 22.05.2023:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie 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.

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.

Boden

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter bodenkundlicher Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein bodenkundliches Gutachten vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von mittel tiefem Niedermoor aus Torf über glazigenen Sedimenten.

In Muldenlage sind Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemmmassen, z. T. über Schwemmsedimenten verbreitet. Auf Erhebungen treten Parabraunerden aus würmzeitlichem Geschiebemergel auf.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Ergänzend der Hinweis, dass nach der Moorkarte (BK50) die Planfläche teils in Niedermoor liegt. Daher wird empfohlen, die mögliche Betroffenheit von Moorböden durch das Planvorhaben zu prüfen und gegebenenfalls alternative Standorte auszuweisen. Moorund Anmoorböden sind als klimarelevante

Kohlenstoffspeicher sowie aufgrund ihrer Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte besonders schutzwürdig.

Sollten alternative Standorte nicht möglich sein, wird dringend empfohlen, dass eine fachkundige bodenkundliche Begleitung der Baumaßnahmen erfolgt, um die Eingriffe und Zerstörung der vulnerablen Böden auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Mineralische Rohstoffe

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes liegt in einem prognostizierten Kies- und Sandvorkommen (mit der Vorkommensnr. L 8124/L 8126-30, Bearbeitungsstand: April 2002).

Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Die Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrbbw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Themen: "Rohstoffgeologie/Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen"; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema "KMR 50: Rohstoffvorkommen"].

Die Geodaten des Themenbereiches Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und <https://produkte.lgrbbw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrbbw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg "Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren"). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden ("Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG").

Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den geowissenschaftlichen und bergbehördlichen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Stellungnahme vom 16.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen Az. 2511 // 23-02122 vom 22.05.2023 und Az. 2511 // 23-03696 vom 21.08.2023 sowie die Ziffern 4.2.1.2 und 4.2.1.3 der Begründung mit Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 16.10.2023) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahmen vom 22.05.2023 sowie 21.08.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sowie die getroffenen Abwägungen sind obenstehend aufgeführt. An den Abwägungen wird festgehalten.

Stellungnahme:

Zum Plangebiet liegt ein Geotechnischer Kurzbericht zur Datenrecherche und Ersterkundung der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. vom 11.01.2023 vor. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass das LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten vornimmt und der Inhalt des Gutachtens im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegt, wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Es handelt sich beim Änderungsbereich zum Großteil um offene, unversiegelte Bodenflächen, die momentan als Grünland und Acker genutzt werden. Im Süden befindet sich eine Hofstelle, deren Flächen teilweise durch Gebäude und Wege versiegelt ist. Auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung findet ein Nährstoffeintrag in den Boden statt.
- Die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. wurde mit Begutachtungen zu verschiedenen Fragestellungen der Bereiche Geologie, Geotechnik, Grundwasser, Bodenkunde etc. beauftragt. Diese sind im Geotechnischer Kurzbericht zur Datenrecherche und Ersterkundung vom 11.01.2023 zusammengefasst. Die geologische Situation wird wie folgt beschrieben:
- Der tiefere Untergrund im Untersuchungsgebiet besteht aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse, die im Tertiär in einem Senkungstrog am Rand der sich zum Hochgebirge entwickelnden Alpen abgelagert wurden. Die Molasse ist nach Altaufschlüssen zu urteilen mehrere Zehnermeter unter Gelände zu erwarten.
- Die Morphologie der Umgebung von Bad Waldsee ist durch den Gletschervorstoß der letzten Kaltzeit (Würm) geprägt. Die Erhebungen östlich und nördlich der Stadt werden von Grund- und Endmoränen des maximalen Vereisungsstandes aufgebaut. Während des schrittweisen Eisrückzugs wurden zwischen dem jeweiligen Eisrand und den vorgelagerten Endmo-

ränenwällen Schmelzwasserablagerungen auf das Grundmoränenrelief geschüttet. In eisrandnahen Stauseen kamen feinkörnige Seesedimente, sog. Beckenablagerungen, zum Absatz.

- Die kaltzeitlichen Schmelzwasser-, Becken- und Moränenablagerungen gehen nach oben hin in spät- bis postglaziale See- und Bachablagerungen über. Die Sedimente unterliegen seit dem Ende der Kaltzeit den Einflüssen von Verwitterung und Umlagerung. Unter Staunässebedingungen wuchsen organische Böden wie Anmoor und Torf auf. Durch anthropogene Nutzung ist die natürliche Schichtenfolge lokal gestört bzw. verändert.
- Bei der Ersterkundung für die Erweiterung des Gewerbeparks Wasserstall in Bad Waldsee wurden zehn Rammkernsondierungen im Bereich der Geländeniederung entlang des Wassergrabens abgeteuft, um die in der amtlichen Geologischen Karte verzeichneten organischen Ablagerungen einzugrenzen. Die vermuteten organischen Weichschichten wurden jedoch in keinem Aufschluss angetroffen. Es ist zu erwarten, dass die glaziäre Schichtfolge aus Moränen und Beckenablagerungen im gesamten Untersuchungsgebiet einen geringmächtigen "Deckel" aus Verwitterungsbildungen tragen. Bei den weiteren Planungen (Kreisverkehrs bzw. Linksabbiegerspur an der "K 8033") muss somit keine größere Rücksicht auf unterschiedliche geologische Verhältnisse bzw. das Vorhandensein besonders ungünstiger Bereiche genommen werden.
- Die glaziären Sedimente weisen zwar teilweise ungünstige Baugrundeigenschaften auf (z. B. weichkonsistente Beckenablagerungen), im Hinblick auf die Erschließung sollten sich etwaige Schwierigkeiten aber im üblichen Rahmen bewegen. Auch im Hinblick auf die Entsorgung / Verwertung überschüssigen Bodenmaterials ist nicht mit zusätzlichen Schwierigkeiten zu rechnen, die mit dem Vorhandensein organischer Böden verbunden gewesen wären.
- Die Böden im Änderungsbereich werden auf einer Fläche von 20,8 ha landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des guten Flächenzuschnitts und der hohen Ertragsfähigkeit handelt es sich um wichtige Ertragsstandorte. Es handelt sich um eine Vorrangflur II.
- Gemäß Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB kommen den unversiegelten Böden im Änderungsbereich folgende Bodenfunktionen zu:
 - 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 (2) bewertet.

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden unter mittlere (2) bis hohe (3) Bedeutung zu.
- Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3) zu.
- Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,5) zu.
- Geotope kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Für den Änderungsbereich sind keine Georisiken bekannt.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit für das geplante Gewerbegebiet wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage wird es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, 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. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Geplant ist die Festsetzung einer GRZ von 0,7 bzw. 0,85, so können inkl. Überschreitungsmöglichkeit 80% bzw. 85% der späteren Gewerbeflächen versiegelt werden. Im Bereich der bestehenden Hofstelle im Süden sind die Böden bereits jetzt teilweise versiegelt.
- Von der Änderung sind landwirtschaftliche Ertragsflächen in einer Größenordnung von etwa 20,8 ha betroffen, der ermöglichte Eingriff ist daher insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Das Dauergrünland ist gemäß Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz als Vorrangflur der Stufe II eingestuft. Dies trifft zwar auf 98 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Gemeinde zu, sodass ein Alternativstandort Böden ähnlicher Güte treffen würde. Das Wegfallen der Flächen wird sich jedoch weiter negativ auf die bereits angespannte Flächenverfügbarkeit, auch in Hinsicht der Düngemittelausbringung auswirken.
- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Änderungsbereich zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.

- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten 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. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. 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. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Änderungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke aufgrund der großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- 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. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist für die Baugenehmigung 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 Pla-

nung 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 hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

Hinweise

Für den späteren Bebauungsplan muss für alle Erschließungen grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung gewährleistet sein. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur abwassertechnischen Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Durch den Änderungsbereich verläuft der "Riedbach". Über diesen entwässert der Änderungsbereich in die Schussen und gehört damit zum Wassereinzugsgebiet Alpenrhein/Bodensee.
- Gemäß Geotechnischem Kurzbericht zur Datenrecherche und Ersterkundung vom 11.01.2023 (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co.) existiert offenbar kein zusammenhängendes Grundwasservorkommen und mithin kein zusammenhängender, durchlässiger Grundwasserleiter. Im Untersuchungsgebiet dominieren gering durchlässige bzw. stauende Schichten (Beckenschluff, Geschiebelehm, Geschiebemergel), die unregelmäßig von durchlässigen Schichten (Beckensande, Moränensande und –kiese) durchzogen werden. Diese Böden wurden nahezu durchgängig in nasser Form angetroffen, was auf eine Grundwasserführung schließen lässt. In einigen Bohrlöchern kam es zur Ausbildung eines Wasserstands, es handelt sich hierbei jedoch nicht um

ausgespiegelte Grundwasserstände, weswegen das jeweilige Druckniveau möglicherweise noch höher liegt.

- Generell ist im gesamten glaziären Schichtpaket mit Wasserzutritten in unterschiedlichen Tiefenlagen zu rechnen. Ein nennenswerter Wasserandrang ist lediglich in den kiesigen Moränenablagerungen sowie in evtl. lokal vorhandenen Schmelzwasserkiesen zu erwarten. Im Nahbereich des "Riedbachs" ist davon auszugehen, dass eine Wechselwirkung zwischen Grund und Bachwasser besteht und die Wasserstände auf einem ähnlichen Niveau liegen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Im Falle des Freilegens von Grundwasser während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von bis zu 0,8 (inkl. Überschreitung) sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Bebauung führt trotz der großflächigen 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.
- Die Gewässerrandstreifen entlang des "Riedbach" werden von Eingriffen freigehalten und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.
- 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 von Retentionsbereichen, um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort zu versickern. Um Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen zurückzuhalten, sind Starkregenspufferflächen vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.
- Die geplante extensive Begrünung von Dächern dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet nur durch die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle Abwässer an. Die Entwässerung dieses Gebietes erfolgt im modifizierten Trenn-System (Schmutzwasser-Beseitigung über Anlagen des städtischen Abwasserbetriebes, Niederschlagswasser-Beseitigung durch gepufferte Einleitung in den "Riedbach", bei Bedarf über Regenklärbecken und Retentionsbodenfilter). Die Frischwasser-Bereitstellung erfolgt über den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe.
- Das Gebiet fällt insg. von Norden nach Süden ab. Teilweise bestehen Höhenunterschiede von bis zu 10 m. Daher kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert werden. Das nicht sickerfähige Niederschlagswasser wird in die zu errichtenden Retentionsbecken eingeleitet.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der Oberen Schussentalgruppe.
- Das bei Starkregen von den nördlich und östlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung sowie Gräben im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten und Nordosten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken kommen kann.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland". Dieses ist im Allgemeinen durch kühle Winter, mäßig warme Sommer, hohe Niederschläge (vor allem als Schauerregen im Som-

mer) sowie eine mittellange Vegetationsperiode (ca. 200-210 Wuchsklimatage) gekennzeichnet. Im Frühjahr und Herbst kann es zu großräumigen Nebelwetterlagen kommen, wenn auch weniger ausgeprägt als im benachbarten Schussen-Tal. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen etwa 900 mm bis 1.000 mm, die Jahresmitteltemperatur liegt bei um die 7°C.

- Der Änderungsbereich befindet sich in einer Hang-Situation. Die auf den offenen Flächen entstehende Kaltluft fließt in Richtung Süden ab. Für die Belüftung der südlich liegenden Stadt haben die Flächen keine größere Bedeutung, da die sich bildende Kaltluft durch die bestehende Bebauung (größere Hallen des Hagebaumarktes und anderer Betriebe) nur schwer abfließen kann. Frischluftbildende Gehölze befinden sich kaum auf der Fläche.
- Aus Sicht der Kurgäste weist Bad Waldsee ein gemäßigttes Reizklima auf (Kurort-Klimagutachten des DWD 1970). Sowohl durch die Landwirtschaft (Staub und Geruch aus der Grünland- und Ackernutzung im Gebiet und von der Hofstelle östlich des Änderungsbereiches) als auch durch das angrenzende Gewerbegebiet (v. a. Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr der Mitarbeiter, Anlieferer und Kunden) ist die Luftqualität leicht vorbelastet.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird bei einer Bebauung im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Dem entgegen steht die Ausweisung mehrere Grünflächen mit Gehölzpflanzungen. Auch der Straßenraum soll, soweit möglich mit Bäumen beschattet werden. Dadurch kann die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden. 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.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Der zu ändernde Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist. Geplant ist außerdem ein zentralen Mobility Hub, um insb. den durch die im Gebiet arbeitenden Menschen entstehenden, emittierenden Verkehr im Gebiet möglichst gering zu halten.
- 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 Änderung vor allem auf den Änderungsbereich 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.

- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte extensive Begrünung von Dächern verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Die festgesetzte Fassadenbegrünung minimiert die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt durch eine Reduktion des Aufheizungseffekts sowie durch Luftbefeuchtung und -filterung zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (Anlage einer Abflussumulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der parallel getroffenen Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den gewerblichen Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Auch im durch die Änderung ermöglichten Gewerbegebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich ist nach Westen und Norden von den Waldflächen des "Fronholzes" eingerahmt und steigt zu diesen nach Norden hin zu einem Moränenrücken an. Ein weiterer, vom Änderungsbereich aus sichtbarer Höhenzug verläuft östlich von Bad Waldsee in Südwest-Nordost-Richtung rund um den "Petersberg" (ca. 660-680 m). Bei dieser vollständig bewaldeten Erhebung, dem "Haisterkircher Rücken", handelt es sich um eine

Grundmoräne, die in Folge einer Schotterauflage erhalten blieb. Die Sichtbeziehungen vom Änderungsbereich sind vor allem durch diesen Höhenzug, einzelne Hofstellen und markante Großbäume in der Umgebung sowie durch das südlich angrenzende Gewerbeareal mit dem Baumarkt im Nah- und den Hymer-Gebäuden, v. a. dem Museum, im entfernteren Bereich geprägt.

- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, welches von Wirtschaftswegen durchzogen sind. Durch den östlichen Änderungsbereich verläuft die Hochspannungs-Freileitung. Im Süden verläuft der "Riedbach". Prägend ist zudem das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" im östlichen Gebietsrand sowie die großen Birnbäume an der nordöstlichen Gebietsgrenze. Weiter befindet sich im Süden eine Hofstelle, welche an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt.
- Einsehbar ist das Gebiet vorwiegend vom Nordrand des bestehenden Gewerbegebietes, von der Kreis-Straße im Osten sowie vom Waldrand im Norden und Westen. Eine Eingrünung besteht durch das "Fronholz". Der Bereich selbst besitzt keine besondere Erholungseignung. Die offenen, geneigten Flächen haben jedoch auf Grund der Wanderwege durch das "Fronholz" für die Ausblicke und Eindrücke Erholungssuchender eine gewisse Bedeutung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die weithin einsehbare/das Landschaftsbild prägende Grünlandfläche und die Ackerflächen verloren geht.
- Durch die im parallel aufgestellten Bebauungsplan geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, soll eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. Die vorgesehenen Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grünflächen in den Baugebieten möglichst naturnah zu gestalten.
- Es wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Grün- und Freiflächen gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- Die geplante Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Die Begrünung von Fassaden schafft gestalterisch

wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

- Durch das ausschließliche Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen soll, eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft erreicht werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird im Moment landwirtschaftlich genutzt und weist selbst nur eine geringfügige Naherholungs-Funktion auf. Durch das "Fronholz" im Westen verläuft jedoch der Jakobsweg von Tillyschanze an der tschechischen Grenze nach Konstanz am Bodensee. Dieser Fernwanderweg – von Winterstettenstadt (an der Riß) über Englerts und Mattenhaus nach Bad Waldsee kommend – ist Teil eines ausgedehnten Wanderwegenetzes rund um die Kurstadt.
- Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, die Erholungslandschaft um Bad Waldsee, eine gute Wege-Erschließung sowie prägende Sichtbeziehungen zu erhalten. Für den Änderungsbereich muss zudem seine Lage am nördlichen Ortseingang der Stadt berücksichtigt werden. Wenn auch dem Bereich selbst keine besondere Attraktivität zukommt (Landwirtschaft, Gewerbepark) und Industrie und Gewerbe hier bewusst konzentriert werden sollen, wirkt die freie Fläche dennoch auf Erholungssuchende in der Umgebung.
- Zudem ist der angrenzende Waldbestand als Erholungswald der Stufe 1b (Wald mit großer Bedeutung für die Erholung) kartiert. Dies ist ein Hinweis darauf, dass in dem Waldbestand mit vielen Besuchenden gerechnet werden muss.
- Der Änderungsbereich hat eine große Bedeutung für die lokale Wirtschaft. Vom bestehenden Gewerbepark gehen Lärm-Emissionen aus.
- Nutzungskonflikte liegen nicht vor.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine starke Beeinträchtigung. Jedoch wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Mit der Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird diese Einschränkung gemildert. Prägende Strukturen wie das Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" sowie der Bachlauf des "Riedbach" werden erhalten.
- Der als Erholungswald kartierte Waldbestand sowie das bestehende Wegenetz werden durch die Änderung nicht verändert.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen als Ertragsstandort verloren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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 Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. 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.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen, diese sind jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgestehen.
- In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird auf Bebauungsplanebene eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, wird der parallel aufgestellte

Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen enthalten (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2023 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. Neckar:

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken äußert.

Stellungnahme:

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das überplante Gebiet betrifft den Bereich eines Niedermooses sowie ein Anmoorgebiet. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert, aus solchen Lagen an und in alten Moorflächen kennen wir jedoch Reste prähistorischer Siedlungen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Gewerbepark Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch § 2 des DSchG unter Schutz stehen können.

Daher möchte das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie die im Rahmen der Einzelbauvorhaben geplanten Bodeneingriffe archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens jeweils zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten.

Ferner wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz verwiesen, nach dem etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen sind. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

Das überplante Gebiet betrifft allerdings den Bereich eines Niedermooses sowie ein Anmoorgebiet. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert. Aus solchen Lagen an und in alten Moorflächen sind jedoch Reste prähistorischer Siedlungen bekannt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Gewerbepark Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch § 2 des DSchG unter Schutz stehen können.

Daher möchte das Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie die im Rahmen der Einzelbauvorhaben geplanten Bodeneingriffe archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens jeweils zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 1.151-1.160 kWh/m². Da das Gelände überwiegend nach Süden abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Änderungsbereich 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. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 337 m. Zudem

besteht bei Bohrtiefen größer als 50 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, sind auf den gewerblichen Grundstücken auf mindestens 80% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und keine schützenswerten Ortsbildbestandteile (z.B. Baudenkmäler) in räumlicher Nähe liegen, wird diese Regelung als mit dem Ortsbild verträglich angesehen. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert

auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

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):

Die Umsetzung der Änderung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan/ §§ 9, 11 BNatSchG, §§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 1a, 2 Abs. 4, 2a BauGB, §§ 5, 9 BauGB

Im Rahmen des Untersuchungsumfanges/Umweltberichts zum Flächennutzungsplan sind die betroffenen Themen, insbesondere zum FFH-, Biotop- und Naturdenkmalschutz auf dieser Ebene insoweit zu betrachten, dass nachvollziehbar ist, dass diese Themen auf der nächsten Ebene (Bebauungsplan) lösbar sind (d.h. u.a. FFH-Verträglichkeitsprüfung auf FNP-Ebene).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange zu FFH-Gebiets-, Biotop- und Naturdenkmalschutz werden im Rahmen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung abgearbeitet.

Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried", FFH-Verträglichkeitsprüfung, § 34 BNatSchG

Bezüglich des Frauenschuhs, einer der behandelten Arten in der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind weitere Erläuterungen notwendig (siehe Stellungnahme des Naturschutzes zum Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und örtliche Bauvorschriften, 2. Änderung Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall", Gemeinde Bad Waldsee). Erst nach Nachreichung bzw. Einarbeitung der benötigten Erläuterungen kann beurteilt werden, ob noch naturschutzfachliche Bedenken bezüglich der Änderung des Flächenutzungsplanes bestehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Naturschutzes zum Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und örtliche Bauvorschriften, 2. Änderung Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und 3. Änderung Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall", Gemeinde Bad Waldsee wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte werden in der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 20.06.2023 behandelt und entsprechend in der FFH-Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341) an. Bei der angrenzenden Teilfläche handelt es sich um das "Fronholz". Der nordöstliche Bereich des Waldstücks wird von teils dichten Fichtenaufforstungen (Neuanpflanzung bis mittel alten Bestand) und der südwestliche Bereich von Laubbäumen unterschiedlicher Altersklassen bestanden, wobei sich auch hier eine größere Nadelholzinsel sowie einzelne Nadelhölzer finden. Im mittleren Waldbereich, etwa wo der nadeldominierte Teil in den laubholzdominierten Teil übergeht, befinden sich mehrere nasse Senken. Zudem befindet sich am Nordrand ein im Rahmen einer Biotopmaßnahme angelegter Weiher ([3510] Natürliche nährstoffreiche Seen). Zudem findet sich ein Vorkommen des Frauenschuhs [1902] sowie des Kammmolchs [1166] innerhalb des FFH-Gebiets. Im Rahmen der Umweltprüfung wird gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Diese erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Bei Berücksichtigung der für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen (insektenscho-

nende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen), sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

Schutzgebiete/Biotop innerhalb des Plangebietes:

- Naturdenkmal "Stieleiche w. Reichertshaus" (Nr. 8436-009-2906)
- Geschütztes Biotop "Rohrkolben-Röhricht N Reichertshaus" (Nr.1-8024-436-0210)

Das Denkmal und das Biotop sind von der Planung getroffen. Maßnahmen zum Schutz werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergriffen.

Schutzgebiete/Biotop innerhalb des FFH-Gebietes (Teilfläche "Fronholz):

- Flächenhaftes Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr.8436-009-1411)
- Geschütztes Waldbiotop "FND Pflanzen-Standort im Fronholz" (Nr.2-8024-436-3271)
- Geschütztes Waldbiotop "Tümpel Fronholz S Mattenhaus" (Nr.2-8024-436-3500)
- Geschütztes Biotop "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr.1-8024-436-1411)

Da die Schutzgebiete innerhalb des FFH-Gebietes liegen und die entsprechenden Lebensrautypen bzw. Arten widerspiegeln, sind diese im gleichen Maße betroffen, wie das FFH-Gebiet.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Geschütztes Waldbiotop "Weiher beim Fronholz NW Reichertshaus" Nr. 2-8024-436-3610), nördlich des Plangebietes;keine Betroffenheit
- Geschütztes Biotop "Nass- und Streuwiesenkomplex S Kohhaus" (Nr.1-8024-436-0212), nordöstlich des Plangebietes
In dem Biotop befindet sich eine stickstoffempfindliche Pfeifengras-Streuwiese (FFH-LRT 6410). Eine Grobabschätzung mit worst-case Szenario, hat ergeben, dass keine Gefährdung des LRTs entsteht, sofern Holzheizungen im Gebiet ausgeschlossen werden.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Biotopverbund:

- Innerhalb des Änderungsgebiets liegen keine für den Biotopverbund relevanten Flächen.
- Westlich angrenzend im Bereich des FFH-Gebietes befinden sich mehrere für den Biotopverbund relevante Flächen. Im Bereich des Biotopes "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr. 1-8024-436-1411) findet sich eine Kernfläche bzw. Kernraum für den Biotopverbund feuchter Standorte. Südliche dieser Kernfläche feuchter Standorte befindet sich eine Kernfläche mittlerer Standorte. Im Bereich des flächenhaften Naturdenkmals sowie kleinteilig südlich angrenzende Waldflächen sind als Kernfläche, Kernraum sowie Suchraum für trockene Standorte dargestellt.

Diese überlagern teilweise auch die zuvor beschriebenen Biotopverbundflächen der feuchten sowie mittleren Standorte. Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da Biotopverbundflächen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 26.05.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung / Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Raumordnung – Einzelhandel

Die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt die 2. Erweiterung des Gewerbebereichs Wasserstall sowie die 1. Änderung der 1. Erweiterung des Gewerbebereichs Wasserstall sowie die Änderung des FNP im entsprechenden Bereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung.

1. Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbebereich Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbebereich Wasserstall"

Als Art der baulichen Nutzung sollen Gewerbegebiete festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise im Zuge eigener Produktion zulässig. Das Entstehen einer an dieser Stelle unzulässigen Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten wird dadurch erschwert. Die höhere Raumordnungsbehörde äußert gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken, regt jedoch ergänzend an, zwecks deutlicher Unterordnung unter den Betrieb den in direktem Zusammenhang mit einem Gewerbe stehenden Handel vom Umfang her zu begrenzen (bspw. auf 10%), auch wenn in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich unzulässig sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Bedenken entsprechend abgearbeitet. Im Flächennutzungsplan werden gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt.

Stellungnahme:

2. Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbebereich Wasserstall"

Als Art der baulichen Nutzung sollen Gewerbegebiete festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bad

Waldseer Liste sind unzulässig, soweit es sich nicht um branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche handelt. Durch diese Festsetzung wird eine im Plangebiet unzulässige Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten verhindert.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels keine grundsätzlichen Bedenken, weist aber auf den zukünftigen Plansatz 2.7.2 G (1) der mittlerweile als Satzung festgestellten Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben hin. Danach sollen auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden (Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Vorbehaltsgebiets. Auch wenn in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich unzulässig sind, so ist doch aufgrund der Größe des Plangebiets das Entstehen einer Agglomeration mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht auszuschließen. Zwar ist die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben noch nicht vom zuständigen Ministerium genehmigt. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit den zukünftigen Zielen und Grundsätzen im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Art der baulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Raumordnung – Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe

Der Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" liegt in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe nach Plansatz 2.6.0 Z (1) und 2.6.1 Z (1) des Entwurfs zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben. In PS 2.6.1 Z (2) ist für Bad Waldsee der Standort Wasserstall mit einer Fläche von 20,7 ha vorgesehen.

Im Plangebiet sollen ausschließlich Gewerbegebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden (keine Industriegebiete). In der noch zu erstellenden Begründung zum Bebauungsplan ist im Rahmen der Auseinandersetzung mit den o.g. Zielen der Raumordnung ausführlich darzulegen und zu begründen, warum keine Industriegebiete festgesetzt werden sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen. Zunächst lässt sich festhalten, dass sich grundsätzlich sowohl die Entwicklung eines Industriegebietes als auch eines Gewerbegebietes aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) entwickeln lässt. Allerdings erfolgt die Flächennutzungsplanänderung vorliegend im Parallelverfahren und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Auswei-

sung eines Industriegebietes (GI) nicht geplant. Aus Sicht der Großen Kreisstadt Bad Waldsee besteht für ein GI kein Erfordernis. Im Bereich des Ortsteiles "Gaisbeuren" war ursprünglich ein Industriegebiet festgesetzt. Mangels ausreichendem Bedarf sah es die Stadt als erforderlich an bauleitplanerisch einzugreifen und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet zu verändern.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dies entsprechend aufgeführt.

Stellungnahme:

Flächennutzungsplan:

In der vorliegenden Beteiligung handelt es sich zwar auch um die frühzeitige Beteiligung im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, jedoch ist den Unterlagen noch kein FNP-Änderungsentwurf beigefügt

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im geplanten Flächenausmaß ist in der Begründung/den Begründungen zu den vorgesehenen Bauleitplänen ausführlich darzulegen und zu begründen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf wird zur Kenntnis genommen. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee kann der Nachfrage an Gewerbeflächen derzeit nicht gerecht werden. Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die sich im Bereich des Plangebietes niederlassen wollen. Zu den konkreten Anfragen zählt die Firma Hymer, welche alleine bereits 4 ha Flächenbedarf hat. Aufgrund des inzwischen vorhandenen Anfragestaus bei Gewerbeflächen ist damit zu rechnen, dass bei einer aktiven Bewerbung des Gebietes die Nachfrage zunimmt. Es ist unabdingbar, dass Kommunen zusätzlich zu den bereits unmittelbar angefragten Flächen, Vorratsflächen für Gewerbe vorhalten, um auf Anfragen, auch von ortsansässigen Betrieben, positiv reagieren zu können und um deren Abwanderung verhindern zu können. Ohne die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist es der Stadt nicht möglich diese Nachfrage zu bedienen. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. In der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in einem breit gefächerten Branchenspektrum sieht die Große Kreisstadt Bad Waldsee eine wesentliche Voraussetzung dafür. In diesem Zusammenhang ist auch anzuführen, dass die Stadt diverse größere Wohnprojekte plant und es im Hinblick auf das Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" notwendig ist, Arbeitsplätze vor Ort zu generieren

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend auf den Bedarf sowie auf die nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eingegangen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2023 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) sowie die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamt-fortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen und zu bewerten. Der Regionalplanentwurf 2021 liegt derzeit zur Genehmigung beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg. Nach Genehmigung wird dieser den verbindlichen Regionalplan aus dem Jahre 1996 (inkl. der in den Folgejahren vorgenommenen Änderungen) ersetzen und die derzeit noch in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung werden verbindlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den rechtskräftigen Zielen der Raumordnung nach dem Regionalplan 1996 und den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Eine Auseinandersetzung mit beiden Regionalplänen erfolgt in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

Stellungnahme:

Gem. PS 2.4.2 Regionalplan 1996 ist das Unterzentrum Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ausgewiesen. Die 2. Erweiterung des Gewerbeparks Wasserstall entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Der Regionalplanentwurf (2021) weist die Flächen der 2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall als regionalbedeutsamen Schwerpunkt (Vorranggebiet) für Industrie und Gewerbe aus (PS 2.6.0 und 2.6.1). Nach Plansatz 2.6.1 Z (2) ist die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Bad Waldsee vorrangig in die ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Gaisbeuren und Wasserstall zu lenken. Die Ausweisung der 2. Erweiterung des Gewerbeparks Wasserstall entspricht demnach diesem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen. Zunächst lässt sich festhalten, dass sich grundsätzlich sowohl die Entwicklung eines Industriegebietes als auch eines Gewerbegebietes aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) entwickeln lässt.

Allerdings erfolgt die Flächennutzungsplanänderung vorliegend im Parallelverfahren und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) nicht geplant. Aus Sicht der Großen Kreisstadt Bad Waldsee besteht für ein GI kein Erfordernis. Im Bereich des Ortsteiles "Gaisbeuren" war ursprünglich ein Industriegebiet festgesetzt. Mangels ausreichendem Bedarf sah es die Stadt als erforderlich an bauleitplanerisch einzugreifen und im Rahmen einer Bebauungsplanänderung das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet zu verändern.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird dies entsprechend aufgeführt.

Stellungnahme:

Wir verweisen zudem auf nachfolgende Plansätze des Regionalplanentwurfs (2021):

Nach Plansatz 2.4.0 Z (2) ist die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Plansatz 2.4.0 Z (2) wird zur Kenntnis genommen. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee möchte die ortsansässigen Gewerbebetriebe schützen und entsprechende Entwicklungspotenziale fördern. Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen vor. Ihr fehlt es jedoch an geeigneten Gewerbeflächen. Gerade bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen spielen verschiedene Aspekte eine besondere Rolle. So sind beispielsweise die Erreichbarkeit und verkehrliche Erschließung wie auch mögliche Nutzungskonflikte aber auch der Flächenzuschnitt und die Flächengröße von Bedeutung bei der Bewertung der Flächen. Entsprechend kommen nur wenige Flächen in Betracht. Der vorliegende Standort ist im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt und schließt an das südlich bereits vorhandene Gewerbegebiet an. Neben der gewerblichen Prägung zeichnet sich der Standort durch die vorhandenen Erschließungsvorgaben aus.

Auch wenn die Große Kreisstadt bei ihrer siedlungspolitischen Ausrichtung grundsätzlich anerkennt, dass der Forderung "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in den Bauleitplänen Rechnung getragen werden muss, hat sie sich für den gewählten Standort mangels geeigneter Standortalternativen entschieden. Die Aktivierung von Flächenpotenzialen im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen und werden daher von der Stadtverwaltung laufend geprüft. Folgendes Ergebnis lässt sich jedoch feststellen:

Flächen, welche im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt sind, aber noch nicht beplant sind, stehen der Stadt derzeit überwiegend nicht zur Verfügung, da sie sich im Privateigentum befinden. Die übrigen

Flächen sind aus anderen Gründen nicht bebaubar (z.B.: Fläche Ried: Vorranggebiet Naturschutz oder Fläche Gaisbeuren 2: B30 Planung).

Die noch unbebauten Gewerbeflächen innerhalb von Bebauungsplänen sind als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgesehen. Im Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" wurden die noch unbebauten Flächen von der Großen Kreisstadt veräußert und werden zeitnah bebaut.

Leider kann die Große Kreisstadt keine Brach- und Konversionsflächen vorweisen, welche zu einem Gewerbegebiet umgewandelt werden könnten. Die wenigen Baulücken in bestehenden Gewerbegebieten sind dagegen ebenfalls als Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbebetriebe vorgesehen und können den Bedarf ohnehin nicht abdecken.

Im Hinblick auf die Anmerkungen zur verdichteten und flächeneffizienten Bauweise wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Stellungnahme:

Gemäß Plansatz 2.4.1 G (7) dient der im Regionalplanentwurf (2021) ermittelte Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 600 – ca. 1.500 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 als Orientierungswert sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe, als auch der ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum ermittelten Gewerbeflächenbedarf für die Region Bodensee-Oberschwaben aus dem Regionalplanentwurf 2021 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Außerdem ist Plansatz 2.4.1 Z (9) des Regionalplanentwurfs (2021) zu beachten, wonach unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (z.B. Baulücken, Konversionsflächen) vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen sind.

In der Begründung des Regionalplanentwurfs (2021) heißt es hierzu, dass nur zur Deckung des über die innerörtlichen Potenziale hinausgehenden Bedarfs zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen sind. Zudem ist gemäß der Begründung der konkrete Flächenbedarf regelmäßig im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen. Damit ist durch die Einflussmöglichkeiten der Genehmigungsbehörden eine kontrollierte Flächeninanspruchnahme in Abhängigkeit von der konkreten Bedarfsermittlung jederzeit gewährleistet.

Dementsprechend ist der Bedarf für das o.g. Vorhaben unter Berücksichtigung der in Bad Waldsee noch vorhandenen Potenzialflächen nach Plansatz 2.4.1 Z (9) im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf wird zur Kenntnis genommen. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee kann der Nachfrage an Gewerbeflächen derzeit nicht gerecht werden. Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die sich im Bereich des Plangebietes niederlassen wollen. Zu den konkreten Anfragen zählt die Firma Hymer, welche alleine bereits 4 ha Flächenbedarf hat. Aufgrund des inzwischen vorhandenen Anfragestaus bei Gewerbeflächen ist damit zu rechnen, dass bei einer aktiven Bewerbung des Gebietes eine zusätzliche Nachfrage entsteht. Es ist unabdingbar, dass Kommunen zusätzlich zu den bereits unmittelbar angefragten Flächen, Vorratsflächen für Gewerbe vorhalten, um auf Anfragen positiv reagieren zu können und um deren Abwanderung verhindern zu können. Ohne die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist es der Stadt nicht möglich diese Nachfrage zu bedienen. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. In der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in einem breit gefächerten Branchenspektrum sieht die Große Kreisstadt Bad Waldsee eine wesentliche Voraussetzung dafür. In diesem Zusammenhang ist auch anzuführen, dass die Stadt diverse größere Wohnprojekte plant und es im Hinblick auf das Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" notwendig ist, Arbeitsplätze vor Ort zu generieren

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend auf den Bedarf sowie auf die nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eingegangen.

Stellungnahme:

Der Regionalverband bittet darum, die o.g. Punkte entsprechend aufzuarbeiten und zu berücksichtigen und bringt zur oben angeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um Aufarbeitung der Stellungnahme wird entsprochen. Die Große Kreisstadt hat sich im Rahmen der Entwurfserstellung zur Flächennutzungsplanänderung mit den Anmerkungen auseinandergesetzt und in der Begründung zum Entwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

Zudem möchten wir darum bitten, uns bei zukünftigen Verfahren bereits im Rahmen des Scopings zu beteiligen. Durch eine frühzeitige Abstimmung lassen sich aus unserer Erfahrung etwaige raumordnerische Konflikte häufig lösen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte um zukünftige Beteiligung im Rahmen des Scopings wird zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung / Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Raumordnung – Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 26.05.2023 zu der Planung Stellung genommen.

Als Art der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebiete (GE) 1-7 festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Waldseer Liste sind unzulässig, soweit es sich nicht um branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche handelt. Durch diese Festsetzung wird eine im Plangebiet unzulässige Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten verhindert.

Darüber hinaus kann Einzelhandel von Handwerksbetrieben in bestimmten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anregung, diesen Einzelhandel im Umfang zu begrenzen, wurde nicht aufgegriffen.

Im Hinblick auf den zukünftigen Plansatz 2.7.0. Z (8) wird in der Begründung ausgeführt, dass aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bereits reduziert ist und aufgrund der Lage und der damit verbundenen Attraktivität des Gewerbegebiets für einen bestimmten Gewerbetyp das Entstehen einer Agglomeration nicht zu erwarten ist.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels unverändert keine grundsätzlichen Bedenken, weist aber im Hinblick auf Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nochmals auf den zukünftigen Plansatz 2.7.2 G (1) der mittlerweile genehmigten Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben hin, da die einschränkenden Festsetzungen nur zentrenrelevante Sortimente betreffen. Aufgrund der besseren Kenntnisse der Verhältnisse vor Ort sowie der dargestellten geplanten Veränderungspraxis durch die Große Kreisstadt Bad Waldsee bleibt es jedoch der Plangeberin überlassen, dies zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den raumordnungsrechtlichen Belangen im Hinblick mit Einzelhandel wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

Stellungnahme:

Raumordnung – Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe

Der Bebauungsplan "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" liegt in einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe nach Plansatz 2.6.0 Z (1) und 2.6.1 Z (1) der mittlerweile genehmigten Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

Nach Plansatz 2.6.0 G (6) soll im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sichergestellt werden, dass innerhalb der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in ausreichendem Umfang Industriegebiete gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

Es handelt sich um einen Grundsatz der Raumordnung.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind ausschließlich Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

In unserer Stellungnahme vom 26.05.2023 haben wir um Begründung gebeten, warum keine Industriegebiete festgesetzt werden sollen.

Die Stadt hat sich in den nun vorgelegten Unterlagen mit diesem Grundsatz der Raumordnung auseinandergesetzt. Nach Aussage der Stadt besteht derzeit kein Erfordernis nach einem Industriegebiet. Der vorhandene Bedarf macht ausschließlich die Festsetzung von Gewerbegebieten erforderlich.

Die Argumentation der Stadt ist nachvollziehbar, auch im Hinblick auf den Grundsatz der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Somit bestehen keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan werden lediglich "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Hieraus kann sich grundsätzlich sowohl ein Industriegebiet als auch ein Gewerbegebiet entwickeln.

Stellungnahme vom 15.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan (1996) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) sowie die in Aufstellung

befindlichen Ziele der Raumordnung der Gesamt-fortschreibung des Regionalplans (Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Der Regionalplanentwurf 2021 wurde am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt. Nach Beitrittsbeschluss und anschließender öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regionalverband wird der Plan verbindlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Genehmigung des Regionalplanentwurfs 2021 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg wird zur Kenntnis genommen. Die zum Zeitpunkt der Auslegung in Aufstellung befindlichen Ziele aus dem genannten Regionalplan wurden im Entwurf bereits berücksichtigt.

Stellungnahme:

In der Stellungnahme des Regionalverbands zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" vom 23.05.2023 wurde gemäß Regionalplanentwurf (2021) auf den erforderlichen Bedarfsnachweis für das o.g. Vorhaben unter Berücksichtigung der in Bad Waldsee vorhandenen Potenzialflächen verwiesen.

In den aktuellen Verfahrensunterlagen wurden entsprechende Ausführungen zum bestehenden Gewerbeflächenbedarf der Stadt Bad Waldsee sowie zu bestehenden und aktivierbaren Flächenpotenzialen aufgenommen. Aus Sicht des Regionalverbands ist nachvollziehbar dargestellt, dass in der Großen Kreisstadt Bad Wurzach keine Flächenpotenziale für Gewerbeflächen vorhanden sind. Hinsichtlich des geforderten Bedarfsnachweises für Gewerbeflächen ist den Verfahrensunterlagen u.a. zu entnehmen, dass der Stadt verschiedene Anfragen vorliegen. Sofern die bestehenden Bedarfe bzw. Anfragen einzelner Betriebe noch konkreter aufgeführt und zahlenmäßig unterlegt werden, bringt der Regionalverband keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht werden. Wie bereits aufgeführt liegen verschiedene Anfragen von Gewerbetreibenden vor und die Große Kreisstadt kann diesen Anfragen nicht gerecht werden. Mit derzeit über 30 Anfragen mit einem Flächenbedarf von ca. 17,5 ha kann trotz der zusätzlichen Flächen im Entwurf die Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen bei weitem nicht bedient werden.

Stellungnahme vom 05.12.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die raumordnerische Stellungnahme wurde mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben eng abgestimmt.

Wir verweisen daher vollumfänglich auf die Stellungnahme des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben vom 29.11.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 29.11.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben wird untenstehend einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme:

Einzelhandel

Zuletzt wurde unter dem 11.09.2023 zu der Planung Stellung genommen.

Die geänderten bzw. ergänzten Teile des Plans betreffen den Einzelhandel nicht in einer Weise, die zu einer grundlegend anderen Beurteilung führen würden.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus Sicht des Einzelhandels daher unverändert keine grundlegenden Bedenken und verweist auf die bisherigen Stellungnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weiterhin keine grundlegenden Bedenken aus Sicht des Einzelhandels geäußert werden. Der Verweis zum Thema Einzelhandel auf die bisherige Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.09.2023 bezieht sich inhaltlich auf die verbindliche Bauleitplanung und wird auch auf dieser Ebene abgearbeitet.

Stellungnahme vom 29.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Regionalverbandes Bodensee - Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, dass die Fortschreibung des Regionalplans am 6. September 2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt wurde. Der Beitrittsbeschluss der Verbandsversammlung wurde am 25. Oktober 2023 gefasst. Mit der Bekanntmachung am 24. November 2023 wurde die Fortschreibung des Regionalplans (2023) ver-

bindlich. Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung der Fortschreibung des Regionalplans zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Rechtskraft des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023) wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Einzelheiten wird im Folgenden eingegangen.

Stellungnahme:

Nach PS 2.4.0 Z (2) der rechtskräftigen Fortschreibung des Regionalplans ist die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern. Zudem sollen nach PS 2.6.0 G (4) zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und der Umweltbelastungen bei der Erschließung und Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe mehrgeschossige Gebäude zum Einsatz kommen. Der Regionalverband begrüßt daher die geplante Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe im Gewerbepark Wasserstall.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Regionalverband die geplante Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begrüßt. Es ist Ziel der Großen Kreisstadt Bad Waldsee die Fläche möglichst effizient zu nutzen. Es werden keine Einwände gegen die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung vorgetragen.

Stellungnahme:

In den Stellungnahmen des Regionalverbands vom 23.05.2023 sowie vom 15.09.2023 wurde auf die erforderliche Auseinandersetzung mit Plansatz 2.6.0 G (6) der Fortschreibung des Regionalplans hingewiesen. Der Regionalverband nimmt zur Kenntnis, dass die städtebauliche Begründung dahingehend ergänzt wurde und aus Sicht der Stadt Bad Waldsee die Anfrage eines einzelnen Industriebetriebs untergeordnet zu den bestehenden Anfragen von Gewerbebetrieben ist und keinen Handlungsbedarf für die Ausweisung eines Industriegebiets auslöst. Somit erfolgte aus Sicht des Regionalverbands eine ausreichende Auseinandersetzung mit Plansatz 2.6.0 G (6). Wir weisen jedoch bereits jetzt vorsorglich darauf hin, dass nach derzeitigem Kenntnisstand in der Gemarkung Bad Waldsee aus Sicht des Regionalverbands kein angebundener Standort für die Bedarfsdeckung des Industriebetriebs besteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 23.05.2023 und 15.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sowie die hierzu vorgenommenen Abwägungen sind obenstehend aufgeführt. Es wird

zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Regionalverbandes kein angebundener Standort für die Bedarfsdeckung eines Industriebetriebes besteht. Dennoch wird an der vorgenommenen Abwägung festgehalten. Die Große Kreisstadt Bad Waldsee sieht die Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen als dringender an.

Stellungnahme:

Ein weiterer geänderter Teil des Planes betrifft die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen sowie die entsprechende Verringerung der Grünflächen in diesem Bereich. Diese westliche Erweiterungsfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe "Wasserstall" nach PS 2.6.1 Z (1) der Fortschreibung des Regionalplans. Im Norden des Plangebietes bestehen dahingegen noch weitere Flächen, die in der Fortschreibung des Regionalplans als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt sind. Wir weisen darauf hin, dass nach PS 2.6.0 Z (5) die regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe (hier: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe "Wasserstall") im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen sind. Eine über die regionalen und kommunalen Potenzialflächen hinausgehende Inanspruchnahme von zusätzlichen unverbauten Flächen im Außenbereich für die Entwicklung von Gewerbegebieten ist zulässig, wenn

- gleichzeitig an anderer Stelle bauplanungsrechtlich gesicherte Industrie- und Gewerbeflächen zurückgenommen werden (Flächentausch), oder
- ein Bedarf nachgewiesen wird, der über die vorhandenen und verfügbaren Potenzialflächen hinausgeht.

Wie der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.06.2023 zu entnehmen ist, liegen der Stadt 30 Anfragen mit einem Flächenbedarf von ca. 17,5 ha vor. Die geplante gewerbliche Baufläche umfasst nach Erweiterung in Richtung Westen insgesamt 13,5 ha. Der städtebaulichen Begründung ist darüber hinaus zu entnehmen, dass zahlreiche Anfragen von Gewerbebetrieben bestehen, die sich im Bereich des Plangebietes niederlassen wollen. Dazu zählt eine konkrete Anfrage der Firma Hymer mit einem Flächenbedarf von 4 ha. Nach Planatz 2.4.1 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplans ist der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen. Aus Sicht des Regionalverbands sind die Angaben zum Bedarf daher bspw. mittels einer anonymisierten Auflistung der vorliegenden Anfragen unter Angabe der Branche des jeweiligen Betriebs, des Anfragedatums sowie des konkreten Flächenbedarfs weiter zu präzisieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarfsnachweis wird zur Kenntnis genommen. Die Große Kreisstadt hat eine entsprechende Auflistung mit den konkreten Anfragen im Nachgang zu der Stellungnahme an den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben zum Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs übersendet. Mit

Email vom 19.12.2023 hat der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bestätigt, dass der erforderliche Bedarfsnachweis nach Plansatz 2.4.1 Z (8) erbracht wurde.

Stellungnahme:

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die westliche Erweiterungsfläche im Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans zunächst Bestandteil des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe "Wasserstall" war. Im Rahmen eines vom Regionalverband beauftragten Gutachtens zur Einschätzung des Konfliktpotenzials der geplanten Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe hinsichtlich Arten- und Gebietsschutz erfolgte auch eine Beurteilung des Vorranggebietes "Wasserstall". Als Ergebnis dieses Gutachtens wurde im Westen des Vorranggebietes "Wasserstall" angrenzend an das Natura 2000-Gebiet die Rücknahme der geplanten Vorranggebietsgrenze als erforderlich angesehen (Mindestabstand (250 m) zum FFH-Lebensraumtyp der eutrophen Seen und Weiher mit potenziellem Vorkommen lichtsensibler Arten). Das entsprechende Gutachten kann auf der Homepage des Regionalverbands eingesehen werden (URL: <https://www.rvbo.de/Planung/Fortschreibung-Regionalplan/2-Anhoerung> > Gutachten Naturschutzfachliche Beurteilung Schwerpunktgebiete Wohnungsbau und Gewerbe, S. 6f.). Im zweiten Anhörungsentwurf der Regionalplanfortschreibung (2020) wurde der Gebietszuschnitt des Vorranggebietes "Wasserstall" angepasst und im westlichen Bereich entsprechend der Empfehlung des o.g. Gutachtens zurückgenommen, sodass die Fläche des Vorranggebietes hinsichtlich ihrer Umweltwirkungen optimiert wurde (siehe auch Textteil des Umweltberichts sowie Anlagen zum Umweltbericht der Fortschreibung des Regionalplans 2023). Vor diesem Hintergrund bringt der Regionalverband Bedenken zur geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Westen vor und verweist im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen mit natur- und artenschutzrechtlichen Belangen sowie im Hinblick auf weitere erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Rücknahme der Erweiterungsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bad Waldsee ist sich ihrer Pflicht der sorgfältigen Abwägung bewusst und hat diese in Abstimmung mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben durchgeführt.

Entgegen dem Entwurf vom 20.06.2023 wurde die Gewerbefläche daraufhin nach Westen erweitert. Mit der Baugrenze des nun geplanten Grundstücks Nr. 1 wird ein Abstand von 220 m zu dem FFH-Lebensraumtyp der eutrophen Seen und Weiher eingehalten. Auf den FFH-Lebensraumtyp wird sich das Gewerbegebiet nicht negativ auswirken (vgl. hierzu auch FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 02.02.2024). Darüber hinaus fungiert die öffentliche Grünfläche als Pufferzone auf 27,50 m breite für einen ausreichenden Abstand des Gewerbegebietes zum FFH-Gebiet, mit den Baugrenzen wird ein Abstand von 30 m (entsprechend Waldabstand) eingehalten.

Eine Gefährdung wird zudem durch die zahlreichen getroffenen Maßnahmen zum Artenschutz sichergestellt (vgl. Artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 02.02.2024).

Durch die Planung wird es somit zu keiner Gefährdung des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" bzw. des FFH-Lebensraumtypen der eutrophen Seen und Weiher kommen.

Stellungnahme:

Der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen stehen keine regionalplanerischen Freiraumfestlegungen der rechtskräftigen Fortschreibung des Regionalplans entgegen.

Der Regionalverband bringt keine weiteren Anregungen und Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Westen keine regionalplanerischen Freiraumfestlegungen der rechtskräftigen Fortschreibung des Regionalplans entgegenstehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 16.10.2023:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich. Dieser befindet sich derzeit in der Fortschreibung, wobei der Satzungsbeschluss am 25.06.2021 gefasst wurde. Der Entwurf wird erst nach der Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg verbindlich. Im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Stadt Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt, wobei der Gewerbeschwerpunkt im Norden der Stadt liegt. In der Fortschreibung des Regionalplanes wird diese Gewerbefläche Gebiet "Wasserstall" konkret definiert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich entspricht daher den in der Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 09.12.2010):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Waldsee als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Zudem wird am östlichen Gebietsrand ein Naturdenkmal 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 in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine darüber hinaus gehenden Aussagen.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den [entsprechenden] Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Darstellungen/Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie Landschaftsplanes zu berücksichtigen und in die gesamtplanerische Abwägung einzustellen. Durch die Stadt Bad Waldsee als Planungsträger ist auch zu klären, ob neben der Änderung /Anpassung des Flächennutzungsplans ggf. auch eine Änderung des Landschaftsplans notwendig wird. Das Ergebnis der Prüfung ist zumindest in der Begründung zum Flächennutzungsplan darzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanung wird sichergestellt, dass diese auf Bebauungsplanebene berücksichtigt werden können. Eine Änderung des Landschaftsplanes wird nicht angestrebt, da dieser im Bereich des Änderungsbereiches keine relevanten Aussagen trifft. Eine Änderung des

Landschaftsplanes wird erst im Rahmen einer Gesamtfortschreibung erfolgen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage wird zur Kenntnis genommen. Da für die frühzeitige Beteiligung kein fertiger Entwurf vorlag, handelt es sich nicht um Änderungen am Entwurf. Eine Markierung der Änderungen erfolgt nach der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen dienen der Großen Kreisstadt dazu Anregungen zu sammeln und ggf. bei der Entwurfserstellung zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 der Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Weingarten:

Stellungnahme:

Die Stadt Bad Waldsee möchte mit diesem Bebauungsplan das Gewerbegebiet Wasserstall erweitern. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgt aufgrund des konkreten Bedarfs von Unternehmen aus der näheren Umgebung. Wir begrüßen die Ausweisung der Gewerbeflächen, denn damit trägt die Kommune zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen am Ort bei. Wir unterstützen es, wenn die Stadt über die Festsetzungen eine intensive und effektive Nutzung der Flächen zulässt und dafür Betriebsleiterwohnungen ausschließt. Eine Grundflächenzahl von mindestens 0,8 sollte aber möglich sein. Die Werte in § 17 BauNVO sind mittlerweile Orientierungswerte und können u.E. insbesondere zur effektiven Flächennutzung in Gewerbegebieten ausgenutzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur zulässigen Grundflächenzahl wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort abgearbeitet.

Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Details wird [bei den entsprechenden Stellungnahmen] eingegangen.

Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Landratsamtes Ravensburg:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeine Einschätzung, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt nicht mit der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes überein. Eventuell sind Änderungen bzgl. der Grünflächen (siehe Stellungnahme Naturschutz zum Bebauungsplan, Ziffer 1.2, 1.4) in die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Geltungsbereich und den Grünflächen werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weicht insofern von dem des Bebauungsplanes ab, als dass er nur die Bereiche umfasst, für welche eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Z.B. weicht dieser im Bereich der Straße oder in den Bereichen, an denen an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen wird ab, da dort keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünflächen entsprechen den Grünflächen des Bebauungsplanes. Da für diese keine Planänderung vorgenommen wird ergeben sich auch für die Flächennutzungsplanänderung keine Änderungen.

2.1.2 **Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023, sowie Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 und Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenrecht:

Stellungnahme:

1. Hinweise

Eine straßenverkehrsrechtliche und straßenrechtliche Stellungnahme erfolgt im anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die verbindliche Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 09.05.2023 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Abteilung Bauleitplanung:

Stellungnahme:

- Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes ist ein Neuanschluss an die K8033 geplant. Dabei ist eine Linksabbiegespur einzuplanen.
- Im Bereich der geplanten Einmündung ist im Planteil auch noch eine Fußgängerquerung über die K8033 mangedacht. Diese sollte erst realisiert werden, wenn es auf der gegenüberliegenden Seite eine dementsprechende Weiterführung gibt.
- Im nördlichen Ende ist ein Wirtschaftsweg eingezeichnet, mit einem direkten Anschluss an die K8033.
- Hier wäre zu prüfen, ob der Direktanschluss zur K8033 entfallen und die zukünftige Erschließung des Wirtschaftsweges über den neu geschaffenen Anschluss des Gewerbegebietes erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, sind an der Ausfahrt des Wirtschaftsweges in die K8033 ebenfalls entsprechende Sichtfelder von 3m/200m festzusetzen.
- An allen Sackgassen des Gewerbegebietes sind entsprechende Wendeanlagen einzuplanen. An der Stichstraße, die in den Wirtschaftsweg übergeht

wurde dies bislang nicht gemacht. Der Wirtschaftsweg ist keine geeignete Wendeanlage/Weiterführung. Der Wirtschaftsweg ist nicht dafür geeignet, dass hier regelmäßig Verkehr des Gewerbegebietes fährt.

- An allen Einmündungen, auch innerhalb des Gewerbegebietes, sind Sichtdreiecke gemäß der RAST06 einzuzeichnen und dauerhaft von jeglichen Sichtbehinderungen freizuhalten (analog den Festsetzungen beim Anschluss an die K8033).
- Garagen und überdachte Stellplätze sollten 5m (mindestens 3m) von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden, um eine Ausfahrtsicht zu ermöglichen.
- Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche muss freigehalten werden, damit diese in ihrer vollen Breite nutzbar bleibt. Daher sollte festgesetzt werden, dass mit Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten ist. Dies bietet auch Vorteile beim Winterdienst.
- Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Straße rechtzeitig erkannt werden können.
- Die öffentlichen Stellplätze sollten nicht in Senkrechtaufstellung direkt an der Straße geplant werden, da sich hier die Parker gegenseitig die Ausfahrtsicht nehmen. Besser wäre wenn diese Stellplätze über eine zentrale Zu-/Ausfahrt erschlossen werden können oder Längsparkstände geplant werden.
- Am nordöstlichen Ende des Gebietes befinden sich unmittelbar angrenzend zwei Bushaltestellen. Hier sollte geprüft werden, ob diese in dem Zuge barrierefrei umgebaut werden können (Flächenverfügbarkeit).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort abgearbeitet.

Stellungnahme vom 14.08.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Polizeipräsidiums Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Grundsätzlich gilt meine abgegebene Stellungnahme vom 09.05.2023 weiterhin. Diese habe ich nochmals eingefügt, mit farblich hervorgehobenen Ergänzungen (teilweise wurde meine Stellungnahme falsch verstanden).

Stellungnahme vom 09.05.2023:

- Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes ist ein Neuanschluss an die K8033 geplant. Dabei ist eine Linksabbiegespur einzuplanen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine Linkabbiegespur eingeplant

"In Ordnung."

- Im Bereich der geplanten Einmündung ist im Planteil auch noch eine Fußgängerquerung über die K8033 angedacht.

Diese sollte erst realisiert werden, wenn es auf der gegenüberliegenden Seite eine entsprechende Weiterführung gibt.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung berücksichtigt.

Es erfolgt keine Planänderung.

"In Ordnung."

- Im nördlichen Ende ist ein Wirtschaftsweg eingezeichnet, mit einem direkten Anschluss an die K8033.

Hier wäre zu prüfen, ob der Direktanschluss zur K8033 entfallen und die zukünftige Erschließung des Wirtschaftsweges über den neu geschaffenen Anschluss des Gewerbegebietes erfolgen kann. Sollte dies nicht möglich sein, sind an der Ausfahrt des Wirtschaftsweges in die K8033 ebenfalls entsprechende Sichtfelder von 3m/200m festzusetzen.

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da der Wirtschaftsweg weiterhin erhalten werden soll, werden Sichtfelder im Plan berücksichtigt.

"In Ordnung."

- An allen Sackgassen des Gewerbegebietes sind entsprechende Wendeanlagen einzuplanen. An der Stichstraße, die in den Wirtschaftsweg übergeht wurde dies bislang nicht gemacht. Der Wirtschaftsweg ist keine geeignete Wendeanlage/Weiterführung. Der Wirtschaftsweg ist nicht dafür geeignet, dass hier regelmäßig Verkehr des Gewerbegebietes fährt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu Wendeanlagen in allen Sackgassen des Gewerbegebietes wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Wendeanlagen sind eingeplant.

"An der Sackgasse, die in den Wirtschaftsweg mündet wurde keine Wendeanlage eingeplant. Hier gelten die geäußerten Bedenken weiterhin."

- An allen Einmündungen, auch innerhalb des Gewerbegebietes, sind Sichtdreiecke gemäß der RSt06 einzuzeichnen und dauerhaft von jeglichen

Sichtbehinderungen freizuhalten (analog den Festsetzungen beim Anschluss an die K8033).

Abwägung/Beschluss:

An der Einmündung in die Kreisstraße sind entsprechende Sichtdreiecke gemäß der RAS06 eingezeichnet.

"Dies wurde falsch verstanden. Zunächst gilt bei den Sichtdreiecken in die Kreisstraße nicht die RAS06, sondern die RAL2012 (da außerorts). Innerhalb des Gewerbegebietes gilt dann die RAS06 (innerorts). Hier werden mehrere neue Einmündungen geschaffen, bei allen diesen Einmündungen gilt es ebenfalls Sichtdreiecke einzuzeichnen und deren dauerhafte Freihaltung von Sichtbehinderungen festzusetzen."

- Garagen und überdachte Stellplätze sollten 5m (mindestens 3m) von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden, um eine Ausfahrtsicht zu ermöglichen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Vollzugs wird darauf geachtet, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Um eine möglichst flexible und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, werden keine Flächen für Stellplätze festgesetzt.

"Festsetzungen im Bebauungsplan würden hier schon im Vorfeld Klarheit schaffen."

- Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche muss freigehalten werden, damit diese in ihrer vollen Breite nutzbar bleibt. Daher sollte festgesetzt werden, dass mit Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten ist. Dies bietet auch Vorteile beim Winterdienst.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Lichtraumprofil wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Vollzugs ist auf die Einhaltung des Lichtraumprofils zu achten.

"Festsetzungen im Bebauungsplan würden hier schon im Vorfeld Klarheit schaffen. Außerdem wurde im Bereich des Wirtschaftsweges schon ein Einfriedungsverbot von 50cm festgesetzt. Dies sollte entlang von allen öffentlichen Verkehrsflächen gelten."

- Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Straße rechtzeitig erkannt werden können.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu Einfriedungen wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Sichtdreiecke eingezeichnet, welche zur Verkehrssicherheit beitragen.

"Bisher wurden lediglich Sichtdreiecke zur Kreisstraße eingezeichnet."

- Die öffentlichen Stellplätze sollten nicht in Senkrechtaufstellung direkt an der Straße geplant werden, da sich hier die Parker gegenseitig die Ausfahr-sicht nehmen. Besser wäre wenn diese Stellplätze über eine zentrale Zu-/Ausfahrt erschlossen werden können oder Längsparkstände geplant werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu den öffentlichen Stellplätzen wird zur Kenntnis genom-men. Im Bebauungsplanentwurf sind die Stellplätze nicht verbindlich festge-setzt. Nicht-überdachte Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen allerdings nur innerhalb.

Der städtebauliche Entwurf dagegen dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht verbindlich.

"Wenn es später berücksichtigt wird in Ordnung."

- Am nordöstlichen Ende des Gebietes befinden sich unmittelbar angrenzend zwei Bushaltestellen. Hier sollte geprüft werden, ob diese in dem Zuge barri-errefrei umgebaut werden können (Flächenverfügbarkeit).

Abwägung/Beschluss:

Der Bitte um Prüfung, ob die geplanten Bushaltestellen barrierefrei umgesetzt werden können wird im Rahmen des Vollzugs nachgekommen.

"In Ordnung."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme und der Verweis auf die ursprüngliche Stellungnahme vom 09.05.2023 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort abgewogen.

Stellungnahme vom 09.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Polizeiprä-sidiums Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab, Sachbereich Verkehr:

Stellungnahme:

Aus verkehrspolizeilicher Sicht ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zu den bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 09.05.2023 und vom 14.08.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme und der Verweis auf die ursprünglichen Stellungnahmen vom 09.05.2023 sowie vom 14.08.2023 werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitpla-nung und werden dort abgewogen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 26.05.2023 des Regierungspräsidiums Tübingen, Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung ca. 22 ha hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrangflur Stufe II) umgewidmet werden und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen, so dass grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Der Landkreis Ravensburg ist der viehstärkste Kreis in Baden-Württemberg, und darüber hinaus ist ein erheblicher Anteil (im Jahr 2018 mehr als 10%) der landesweiten ca. 1000 Biogasanlagen im Landkreis Ravensburg installiert. In Baden-Württemberg ist diese Situation im Kreis Ravensburg aufgrund der Kumulation einer stark über-durchschnittlichen Viehdichte mit einer beträchtlichen Anzahl Biogasanlagen besonders stark ausgeprägt, und vermutlich einzigartig. Aufgrund von kürzlich in Kraft getretenen umweltrechtlichen Regelungen (mehrfache Novellierung des Düngerechts) sowie einer anhaltenden Siedlungstätigkeit wird die Situation hinsichtlich einer äußerst knappen Flächenverfügbarkeit, welche mit für die Bewirtschafter negativen Auswirkungen hinsichtlich Pacht- und Flächenpreisen einhergeht, noch weiter verschärft, so dass aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in solchen Gemeinden, in denen eine entsprechende Flächenkonkurrenz zu erwarten ist, als besonders kritisch angesehen wird, und deswegen möglichst vermieden, bzw. nur im unbedingt erforderlichen Maße erfolgen sollte.

Da Bad Waldsee sowie auch die umliegenden Gemeinden einen weit über-durchschnittlichen Viehbesatz (ungefähr doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt) aufweist, ist von einer entsprechenden Knappheit landwirtschaftlicher Flächen auszugehen. Dementsprechend bestehen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegenüber der vorgelegten Planung. Im Rahmen einer erforderlichen Abwägung sind landwirtschaftliche Belange ordnungsgemäß zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde geprüft. Die Große Kreisstadt hat sich intensiv mit der Eingrenzung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen auseinandergesetzt. Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bestehen

derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale, sodass ein Gewerbegebiet "auf der grünen Fläche" geplant werden muss, um den gewerblichen Flächenbedarf zu decken. Es stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung. Zudem ist anzuführen, dass die vorliegenden Flächen im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen sind und damit vorrangig hierfür heranzuziehen sind.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden zudem etwa 2 ha der als Vorrangflur Stufe II eingestuften Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

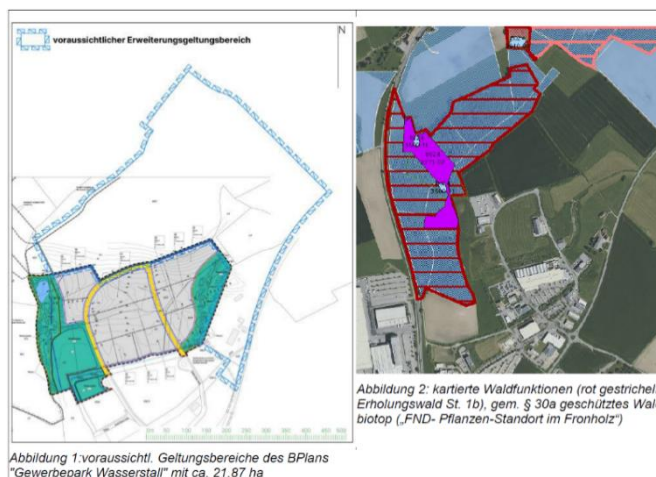
Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 31.05.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Daher sind forstrechtliche Belange nicht direkt betroffen. Allerdings grenzt Wald im Sinne von § 2 LWaldG im Norden und Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an, somit sind forstrechtliche/-fachliche Belange indirekt betroffen.

Laut Landesentwicklungsplan gehört die Stadt Bad Waldsee zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Mit einem Waldanteil von 28,4 % wies sie im landesweiten Vergleich ein deutlich niedrigeres Bewaldungsprozent auf (Landesdurchschnitt 37,8 %).

Die Waldflächen sind teils in kommunalem und privatem Besitz. Die Bestände sind vollständig als Erholungswald der Stufe 1b kartiert. Nordwestlich grenzt das gemäß § 30a LWaldG geschützte Waldbiotop (Nr. 8024327192 „FND-Pflanzen-Standort im Fronholz“) an. Die potentiellen Auswirkungen auf den Erholungswald und das Waldbiotop sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu analysieren und in entsprechender Form dazustellen. Wir betonen, dass gemäß § 30a Abs. 3 Satz. 3 alle Handlungen, welche zu einer Beeinträchtigung oder erheblichen Beeinträchtigung des Waldbiotops führen, auszuschließen sind.



Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den angrenzenden, als Erholungswald der Stufe 1b kartierten Waldbestand sowie das Waldbiotop wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Es ist kein Eingriff in den Wald geplant.

Stellungnahme:

1) Waldabstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Wasserstall" grenzt im Norden und Nordwesten (vgl. Abbildung 2) unmittelbar an Wald an. Laut Luftbildauswertungen handelt es sich dabei vor allem im Norden um nadelholzbetonte Bestände mit großen Oberhöhen. Es ist davon auszugehen, dass die Bäume mit zunehmendem Alter noch weiter an Höhe zunehmen werden.

Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten.

Ausnahmen können seitens der Baurechtsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Nach unserem Kenntnisstand ist dies laut gefestigter Rechtsprechung jedoch regelmäßig nur dann möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation (z. B. Topographie, Mattwüchsigkeit) gegeben ist.

Dies kann im vorliegenden Fall aus forstlicher Sicht, wie oben dargestellt, nicht bestätigt werden. Vielmehr weisen die Bäume bereits heute entsprechend große Oberhöhen auf und zusätzlich fällt das Gelände in Richtung des geplanten Erweiterungsbereiches hin ab. Eine Unterschreitung des gesetzlich erforderlichen Waldabstands wäre damit grundsätzlich mit einer erhöhten Gefährdungssituation für die Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) verbunden. Zudem hat dies für den angrenzenden Grundstücks- bzw. Waldeigentümer stets erhöhte Aufwendungen zur Folge (u. a. angepasste Waldrandpflege, Verkehrssicherungskontrollen/-maßnahmen).

Auf Basis der vorgelegten Unterlagen ist zu berücksichtigen, dass bezüglich dem Status quo der Bestandsgebäude zukünftig keine veränderte Sachlage zu erwarten ist. Für diese Gebäude besteht Bestandsschutz (tatbestandliche Ausnahme von der Waldabstandsvorschrift, gemäß § 4 Abs. 3 S. 2 LBO).

Wir betonen vor allem auch im Hinblick auf die rasch voranschreitenden Klimaveränderungen (u.a. Zunahme von Extremwetterereignissen), dass im Waldabstandsstreifen von 30 m wegen der erhöhten Gefahrenlage keine neuen Gebäude errichtet werden sollten.

Die Lage der geplanten Baufenster ist entsprechend der geltenden Waldabstandsvorschriften nach § 4 Abs. 3 LBO auszurichten. Wir bitten zusätzlich, den einzuhaltenden Waldabstandstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den angrenzenden Wald sowie den einzuhaltenden Waldabstand wird zur Kenntnis genommen.

Auf Bebauungsplanebene wird dieser insofern berücksichtigt, dass mit der Baugrenze der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten wird. (vgl. Darstellung des Waldabstandes in der Planzeichnung i.V.m. Punkt 5.5 des Textteils). Eine Ausnahme ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme:

An dieser Stelle weisen wir bereits darauf hin, dass auf Basis der aktuellen Darstellungen für die Herstellung des erforderlichen ggf. gewünschten Waldabstandes keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, da die hierfür maßgeblichen materiellrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen nach §§ 9, 11 LWaldG nicht erfüllt sind.

Bezüglich der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzungen (dunkelgrün) mit Waldbäumen und Sträuchern erfolgt der Hinweis, dass sich diese Flächen ohne entsprechende regelmäßige Pflegemaßnahmen Kraft Gesetz mittelfristig zu Wald im Sinne von § 2 LWaldG entwickeln können und dann den forstrechtlichen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang weiterhin die Pflanzung von niedrigwachsenden Bäumen 2ter Ordnung und Sträuchern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis darauf, dass keine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Das Erwirken einer solchen Genehmigung wird nicht erforderlich werden, da der Waldabstand eingehalten wird.

Ein Hinweis zur Pflege sowie zur Pflanzenauswahl werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Zur Beeinträchtigung der Erholungswirkung wurden bis dato keine Aussagen getroffen. Ferner reichen die vorgelegten Unterlagen zur Beurteilung der Betroffenheit forstrechtlicher Belange nicht aus. Insofern bitten wir um Beteiligung am weiteren Verfahren.

Hinweis: Bei flächenhafter Entfernung des Baumbestands ist ggf. eine forstrechtliche Genehmigung erforderlich (§§ 9-11 LWaldG bei Umwandlung, §§ 15, 29 LWaldG bei Kahlhieb).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Thematik des Erholungswaldes wird im Rahmen des Umweltberichtes abgehandelt.

Eine Entfernung von flächenhaften Baumbeständen wird durch das Vorhaben nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Aus den Planunterlagen zur formellen Beteiligung geht hervor, dass durch die Erweiterung des "Gewerbeparks Wasserstall" weiterhin keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG innerhalb der Geltungsbereiche vorgesehen sind.

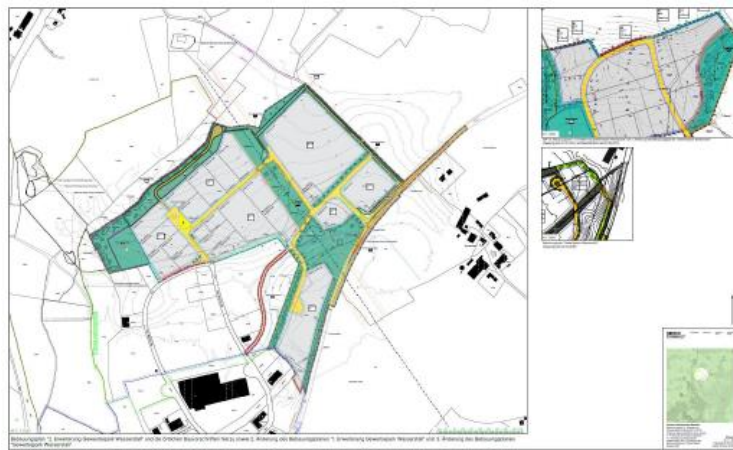


Abbildung 1: Entwurf des BPlans "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" vom 20.06.2023. Waldabstandslinie von 30 m eingezeichnet (rosa gestrichelt).

Darüber hinaus wird ersichtlich, dass die Hinweise der Forstbehörden bzgl. des gemäß § 4 Abs. 3 LBO geltenden Waldabstandsbereiches von 30 m und die Pflegehinweise bzgl. der "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" berücksichtigt und in den Planunterlagen entsprechend dargestellt wurden.

Somit sind forstrechtliche Belange durch das Vorhaben nicht mehr weiter tangiert.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg erhält Kenntnis von diesem Schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Nicht-Betroffenheit von Wald sowie dem gem. LBO vorgeschriebenen Waldabstand werden zur Kenntnis genommen. Die zustimmende Stellungnahme wird begrüßt.

Die Forstdirektion erhält die geänderten Unterlagen zur erneuten Prüfung im Rahmen einer weiteren förmlichen Behördenbeteiligung.

Stellungnahme vom 11.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Wir begrüßen die Festsetzung einer Grünfläche im an den Wald angrenzenden Bereich. Zugleich verweisen wir aber auf die sich aus den Bestimmungen des § 4 Abs. 3 LBO ergebende Waldabstandsproblematik bei entsprechender Bepflanzung des Grünstreifens. Dies wäre allerdings im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, sodass im vorliegenden Fall keine Bedenken bestehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Waldabstand und der Verweis auf die verbindliche Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 29.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 116 "Gewerbepark Wasserstall" sowie dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Daher sind forstrechtliche Belange nicht direkt betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass forstrechtliche Belange nicht direkt betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Allerdings sind durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 2.37 "Maßnahme 1", "Anlage von Baum-Strauch-Hecken sowie Waldsaumpflanzungen entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote") im Norden bzw. Nordwesten des Geltungsbereiches forstrechtliche/-fachliche Belange indirekt betroffen.

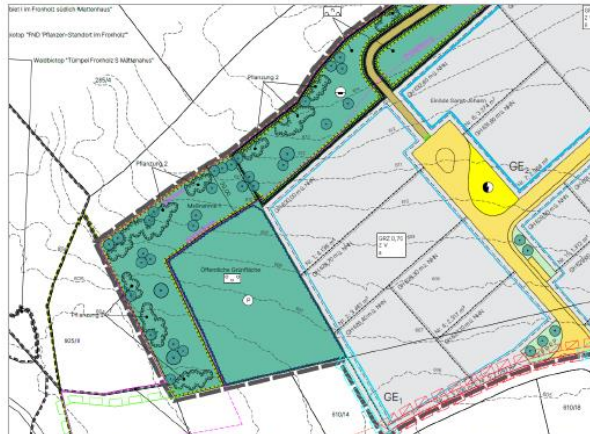


Abbildung 1: Ausschnitt des BPlan-Entwurfes vom 20.06.2023; Im Nordwesten ist die Maßnahme 1 („Entwicklung Waldmantel-/Waldsaum“) und der Waldabstand dargestellt.

In diesem Zusammenhang wird deshalb auf den nach § 4 Abs. 3 LBO vorgeschriebenen Waldabstand verwiesen. Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen.

Im vorliegenden Textteil unter Punkt 2.37 und 6.21 ist als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme ein "Strauch- und Baummantel auf 6-10 m Breite und eine "einzel- und gruppenweise Anpflanzung" vorgesehen.

Es erfolgt deshalb an dieser Stelle bereits der Hinweis, dass die Bäume und Sträucher einem stetigen Wachstumsprozess (u.a. Höhenwachstum) unterworfen sind und sich zeitnah in Richtung Wald im Sinne von § 2 LWaldG entwickeln können. Entsprechende Pflegemaßnahmen sind deshalb, wie unter Punkt 2.37 beschrieben, bindend festzusetzen.

Der Waldabstand wäre in diesem Bereich ggf. zu erhöhen. Diesbezüglich wird hier auf die Stellungnahme der örtlich zuständigen unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg vom 17.11.2023 verwiesen.

Hinweis: Die Baurechtsbehörde bzw. Gemeinde kann gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 LBO unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von der Waldabstandsvorschrift zu-lassen. Nach unserem Kenntnisstand ist dies insbesondere möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z. B. Topographie - Bäume stocken unterhalb der Gebäude; Mattwüchsigkeit - Bäume erreichen aus standörtlichen Gründen eine Oberhöhe von weniger als 30 m).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Waldabstand wird zur Kenntnis genommen. Der 30 m Waldabstand wird zur Baugrenze eingehalten, somit befinden sich keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude innerhalb des Waldabstandes. Um 2,50 m wird der Waldabstand mit der Gewerbegebietsfläche unterschritten, hier sind doch nur Park- oder Lagerplätze umsetzbar. Im Übrigen

könnte nach § 4 Abs. 3 LBO durch eine Festsetzung im Bebauungsplan der 30 m Waldabstand unterschritten werden.

Die in der Stellungnahme dargestellte Planzeichnung entspricht der Fassung vom 20.06.2023. In der geänderten Planfassung vom 16.10.2023, welche der letzten Beteiligungsrunde zugrunde liegt, wurde die Pflanzung innerhalb des 30 m Waldabstandes angepasst. Dort sind lediglich lockere Baumpflanzung mit extensiver Grünlandpflege als planinterne Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Durch die Herausnahme der Strauchpflanzungen soll sichergestellt werden, dass die festgesetzte, extensive Pflege sachgerecht umgesetzt werden kann, so dass eine Verbuschung und somit eine Vorverlagerung des Waldmantels unterbunden werden kann.

Die Festsetzung der Pflegemaßnahmen sind Teil der Festsetzung der Ausgleichsfläche und sind somit bindend.

Eine sukzessive Verlagerung des Waldrandes und eine damit einhergehende Erhöhung des Waldabstandes wird dadurch ausgeschlossen. Der Waldabstand wird nicht erhöht.

Der Hinweis zur Ausnahme von der Waldabstandsvorschrift wird zu Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 30.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.09.2023. Zum Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO sowie der Pflanzbindung (Waldsaum) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Stellung genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 11.09.2023 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 11.09.2023 sowie die getroffene Abwägung hierzu wird obenstehend aufgeführt. An der Abwägung wird festgehalten.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 09.05.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Weingarten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und

Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen werden.

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den vorhandenen Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Linien werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Zur Versorgung des Neubaugebietes/Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der

Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung

nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Telekommunikationsinfrastruktur wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 16.05.2023 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Vorhandensein von Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

- Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)

Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW.

Wir bitten darum, die in den Planunterlagen zur Verfügung gestellte(n) 110-kV-Leitung im Flächennutzungsplan nach der Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß §5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Hauptversorgungsleitung(en) darzustellen. Der Beschrieb der 110-kV-Leitung(en) ist mit "110-kV Netze BW" zu versehen.

Im Nahbereich der 110-kV-Leitung ist eine bauliche Nutzung nicht bzw. nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen aktuell keine Planungen zu 110-kV-Anlagen.

Erst im Zuge des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens werden wir uns zu den konkreten Nutzungseinschränkungen im Bereich der 110-kV-Leitung(en) bzw. Versorgungsanlage(n) äußern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Netze BW wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die 110-kV-Leitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Stellungnahme:

- Stellungnahme der Netzentwicklung Mitte Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) und Gas (Gasmittel- und Niederdruck) (NETZ TEMN)

Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen.

Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Netze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungsauskunft online über <http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft> oder über das E-Mailpostfach leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten.

Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. Bitte beteiligen Sie uns dazu auf Ebene der Bebauungsplanung erneut.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.

Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren und an nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Mitteilung der Abwägungsergebnisse nach Abschluss des Verfahrens wird nachgekommen.

Der Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren wird nachgekommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 28.04.2023, schriftliche Stellungnahme vom 15.05.2023, sowie Stellungnahme vom 27.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 der Thüga Energienetze GmbH, Singen:

Stellungnahme:

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen.

Bitte jedoch um Mitbeachtung der liegenden 90 PE 1 Gasleitung. Bitte holen Sie eine entsprechende Planauskunft unter folgender E-Mail Adresse ein: planauskunft@thuega-netze.de.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 15.05.2023:

Die Stellungnahme, dass keine Einwände seitens der Thüga Energienetze GmbH bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 27.11.2023:

Die Stellungnahme, dass keine Einwände gegen die geplante Bebauung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Bitte um Mitbeachtung der in der "Rudolf-Diesel-Straße" liegenden 90 PE1 Gasleitung wird auf den nachfolgenden Ebenen nachgekommen. Sie betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Stellungnahme vom 05.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Für diesen Bereich wurde uns im Mai 2023 bereits eine Erschließung durch das Ing. Schranz angekündigt.

Die Prüfung der Erschließung hat einen FTTH-Ausbau ergeben, der bei uns bereits zur Planung bereit steht.

Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der neuen Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der Bauleitplanung und wird dort berücksichtigt und einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 31.08.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 sowie Stellungnahme vom 17.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Vorhabens bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH.

- Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)

Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen nach Abstimmungen keine weiteren Anregungen und Bedenken zur Planung und Abwägung.

- Stellungnahme der Netzentwicklung Süd Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TE SN)

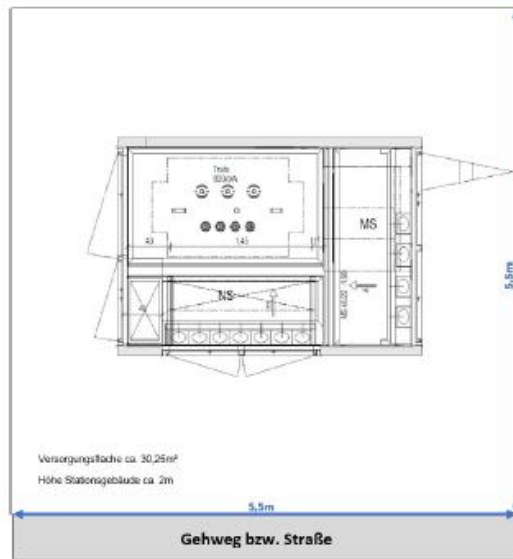
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das 0,4-kV-Hausanschlusskabel von Gebäude Reichertshaus 3. Wenn Sicherheits- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft unter Telefon: +49 7351 53 -22 30, Telefax: +49 7351 53 -21 35, E-Mail: leitungs-auskunft-sued@netze-bw.de einzuholen.

Sollte das Kabel hinderlich sein, wenden Sie sich bitte an unser Auftragszentrum: Auftragszentrum-Tuttlingen, Netze BW GmbH, Eltastr. 1-5, 78532 Tuttlingen, Telefon: 07461 709-606, Email: auftragszentrum-tuttlingen@netze-bw.de

Um die Versorgung des Plangebietes mit Strom sicherzustellen, benötigen wir neue Umspannstationen. Die gewünschten Standorte dieser Umspannstationen kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.

Vorgesehen sind Kleinumspannstationen in Fertigbauweise, wie folgt dargestellt. Für jede Umspannstation ist der minimale Stationsplatz von 5,5 m x 5,5 m vorzuhalten.



Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus Netze-BW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bitte weisen Sie mögliche Bauinteressenten darauf hin, dass Sie sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen. Weitere Bedenken haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, uns nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an.

Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort berücksichtigt und einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 12.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 sowie Stellungnahme vom 17.11.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 der Vodafone West GmbH, Düsseldorf:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort berücksichtigt.

Stellungnahme vom 04.12.2023 zur Fassung vom 16.10.2023 der Deutsche Telekom Technik GmbH, Weingarten:

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen.

Diese Stellungnahme gilt weiterhin!

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde bereits auf FTTH-Ausbau entschieden und befindet sich bereits bei unserer Ausbauplanung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Einwände bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Stellungnahme vom 07.09.2023 zur Fassung vom 20.06.2023 der Handwerkskammer Ulm:

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Ulm begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung. Dadurch leistet die Stadt Bad Waldsee einen enormen Beitrag zur Betriebssicherung und Arbeitsplatzentwicklung an diesem Standort.

Bedenken oder Anregungen haben wir nicht vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Große Kreisstadt Bad Waldsee plant die Ausweisung von gewerblichen Flächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs und der Stärkung des produzierenden Gewerbes. Die Nachfrage an Gewerbeflächen kann derzeit nicht bedient werden. Der Stadt liegen zahlreiche Anfragen von Gewerbebetrieben vor, die sich im Bereich des Plangebietes niederlassen wollen. Zu den konkreten Anfragen zählt die Firma Hymer, welche alleine bereits 4 ha Flächenbedarf hat. Aufgrund des inzwischen vorhandenen Anfragestaus bei Gewerbeflächen ist damit zu rechnen, dass bei einer aktiven Bewerbung des Gebietes die Nachfrage noch deutlich zunimmt. Es ist unabdingbar, dass Kommunen zusätzlich zu den bereits unmittelbar angefragten Flächen, Vorratsflächen für Gewerbe vorhalten, um auf Anfragen, vor allem von ortsansässigen Betrieben, positiv reagieren zu können und um deren Abwanderung verhindern zu können. Ohne die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. In der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in einem breit gefächerten Branchenspektrum sieht die Große Kreisstadt Bad Waldsee eine wesentliche Voraussetzung dafür. In diesem Zusammenhang ist auch anzuführen, dass die Stadt diverse größere Wohnprojekte plant und es im Hinblick auf das Ziel einer "Stadt der kurzen Wege" notwendig ist, Arbeitsplätze vor Ort zu generieren.

Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Stadtrat von Bad Waldsee hat 2009 den Beschluss zur Stadtentwicklung 2020 gefasst. In diesem Entwicklungskonzept ist der Bereich Wasserstall als einer der beiden Gewerbeschwerpunkte der Stadt vorgesehen. Für den zu ändernden Bereich sind zudem die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich. Im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist die Stadt Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt, wobei der Gewerbeschwerpunkt im Norden der Stadt liegt. In der Fortschreibung des Regionalplanes wird das Erweiterungsgebiet

"Wasserstall" konkret definiert. Die Gewerbeflächen der Stadt können an dem Standort somit gebündelt werden.

Darüber hinaus liegt die konkrete Anfrage der Firma Hymer für Entwicklungsflächen des Betriebes vor. Das zu ändernde Gebiet soll den bereits bestehenden Gewerbepark erweitern. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist daher auch die bereits vorhandene Erschließung über den bestehenden Gewerbepark. Der Gewerbepark liegt nur wenige 100 m von der Anschlussstelle der "B 30 Abfahrt Nord" entfernt.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplanes "2. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall", Gemarkung Waldsee). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Oberbürgermeister Henne)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. U. Dintzer)