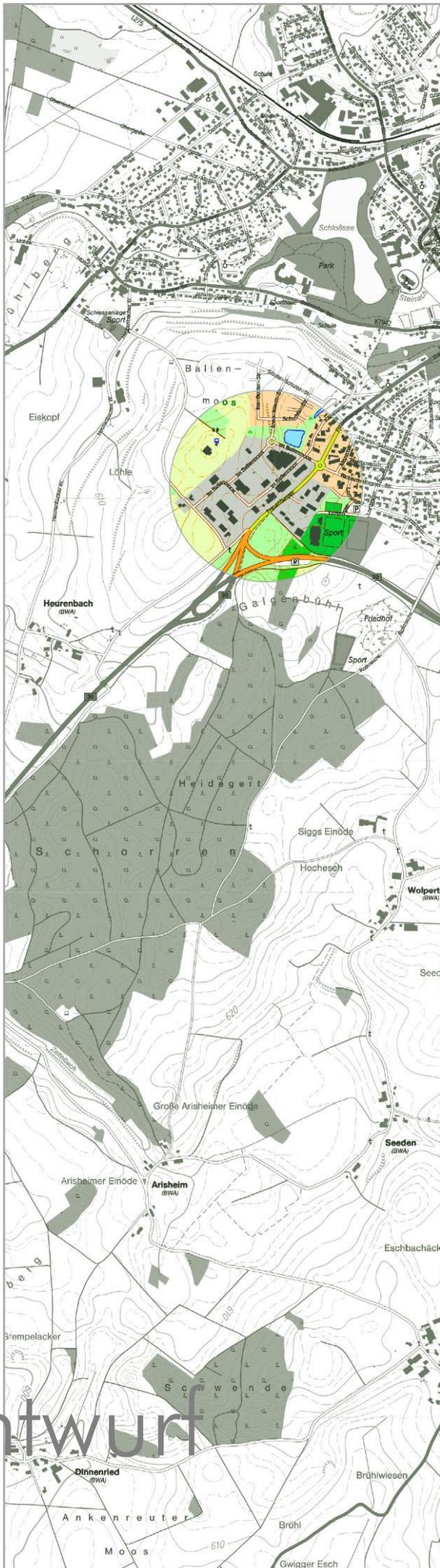


Entwurf



Stadt Bad Waldsee

1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101),  
Gemarkung Waldsee

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärung	7
4	Satzung	10
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	11
6	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	18
7	Begründung – Sonstiges	21
8	Begründung – Bilddokumentation	22
9	Verfahrensvermerke	23

# 1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)
- 1.5 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.6 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

**Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe;** im Sondergebiet zulässig sind entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend beschriebenen konkreten Festsetzungen:

Gesamtgröße der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen:  
8.800 m<sup>2</sup> VF

Zugehörige Einzelhandelseinrichtungen:

- Verbrauchermarkt max. 3.000 m<sup>2</sup> VF
- Lebensmitteldiscount max. 800 m<sup>2</sup> VF
- Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unter Ausschluss von Lebensmitteln, mit insg. max. 5.000 m<sup>2</sup> VF
  - darunter ein Getränkemarkt, mit max. 350 m<sup>2</sup> VF
  - eine Tankstelle,
  - ein Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VF

Für die vorgenannten Einrichtungen ist in begründeten Fällen jeweils eine Betriebsleiterwohnung als Ausnahme zulässig, sofern sie in den Gebäudekomplex integriert ist.

Als innenstadtrelevante Sortimente ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") gelten:

- Lebensmittel/Getränke, mit Ausnahme eines Getränkemarktes bis 350 m<sup>2</sup> VF,
- Apotheken,
- Gesundheit-/Körperpflege/Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) /Parfümerie- und Kosmetikartikel, wenn die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet,
- Genussmittel/Tabakwaren,
- Zeitschriften/Zeitungen,
- Blumen,

- Bücher, auch antiquarische Bücher,
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren,
- Spielwaren inkl. Modellbau,
- Bastelartikel,
- Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung),
- Haus- und Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.)/Handarbeit/Nähzubehör/Stoffe,
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher),
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder),
- Schuhe (auch Sportschuhe),
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras),
- Telekommunikationsendgeräte/Mobilfunkgeräte und Zubehör,
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör,
- Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs,
- Medizinisch-orthopädische Artikel,
- Augenoptik,
- Hörgeräte,
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel),
- Briefmarken/Münzen,
- Uhren, Schmuck,
- Musikalien/Musikinstrumente und Zubehör.

Bei zulässigen Fachmärkten sind die o.g. Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente – Bad Waldseer Liste") ausnahmsweise zulässig, sofern

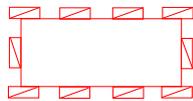
- deren Verkaufsfläche maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beträgt
- und das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweist (branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind Gebäude und Räume für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dazu zählen auch Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Für die vorgenannten Einrichtungen ist in begründeten Fällen jeweils eine Betriebsleiterwohnung als Ausnahme zulässig, sofern sie in den Gebäudekomplex integriert ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



### **Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (Fassung vom 22.05.2006, Satzungsbeschluss vom 22.05.2006, rechtskräftig seit 22.06.2006) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 3.2 Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.  
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.
- 3.3 Artenschutz** Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw.

die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

### 3.4 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

### 3.5 Brandschutz

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

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

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

### **3.6 Ergänzende Hinweise**

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

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

### **3.7 Plangenaugigkeit**

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101), Gemarkung Waldsee in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101) ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.11.2020.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101) besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.11.2020 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (Fassung vom 22.05.2006, rechtsverbindlich seit 22.06.2006).

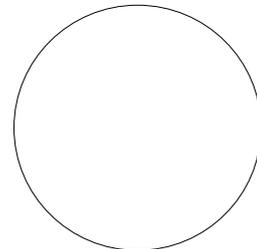
Der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" wird die Begründung vom 11.11.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### § 3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101) der Stadt Bad Waldsee tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den .....

.....  
(Bürgermeister Henne)



(Dienstsigel)

## 5.1 Allgemeine Angaben

### 5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) umfasst den als "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" ausgewiesenen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ballenmoos" (Fassung vom 22.05.2006).
- 5.1.1.2 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) dient der Anpassung des rechtskräftigen Planes an das "Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee (imakomm AKADEMIE GmbH, November 2015) und die Ermöglichung von ergänzenden Dienstleistungen. Für die nordwestliche Bauzeile (Teilbereiche 1,2 und 3) wird darüber hinaus eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht.
- 5.1.1.3 Für den überplanten Bereich ist weiterhin ein "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" festgesetzt.
- 5.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südlichwestlich des Stadtzentrums von Bad Waldsee, nahe der "Frauenbergstraße". Im Gebiet sind als vorhandene Einzelhandelsbetriebe zum Zeitpunkt der Planaufstellung u.a. Aldi, Feneberg und Expert ansässig.
- 5.1.2.2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den als "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" ausgewiesenen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ballenmoos" (Fassung vom 22.05.2006). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke der Gemarkung Waldsee: 355, 356/1, 356/3, 359/2, 359/5, 615, 1975/3, 1975/4, 1975/5, 1975/7, 1975/9, 1977, 1978.

5.1.2.3 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ballenmoos" setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" (SO<sub>Einzelhandel</sub>) fest. Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurde entsprechend dem Bestimmtheitsgebot konkret festgesetzt. Zulässig sind danach ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und Ausschluss von Lebensmitteln, eine Tankstelle, ein Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt. Die innenstadtrelevanten Sortimente sind im Textteil beschrieben. Eine Ausnahmeregelung zur Sortimentsbeschränkung durch ein behördlich anerkanntes Sachverständigengutachten ist in der Festsetzung enthalten. Für die nordwestlichste Bauzeile (Teilbereiche 1,2 und 3) ist eine Wandhöhe von 7,50 m und eine Gebäudehöhe von 9,00 m bezogen auf die Fußbodenhöhe festgesetzt.

### 5.1.3 Erfordernis der Planung

5.1.3.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) dient der Anpassung des rechtskräftigen Planes an das in der Gemeinderatssitzung am 21.12.2015 von der Stadt Bad Waldsee beschlossene "Ganzheitliche Einzelhandelskonzept Bad Waldsee (imakomm AKADEMIE GmbH, November 2015). Für die Durchsetzung des Konzepts ist es notwendig, die Liste der zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente an dieses Konzept anzupassen.

Für die nordwestlichste Bauzeile (Teilbereiche 1, 2 und 3) ermöglicht die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) die Zulassung von Dienstleistungsbetrieben und weiterhin die Nutzung für betriebsbezogenes Wohnen. Durch die Erhöhung der Wand- und Gebäudehöhen werden die Voraussetzungen zur Aufstockung der ein- und zweigeschossigen Gebäude geschaffen. Die Gebäudehöhen der Teilbereiche 1, 2 und 3 werden dadurch gleich wie im zentralen Teilbereich 5 festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) dient somit zur Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung und trägt somit dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 5.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

5.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

– 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.

– 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten - Bad "Landesentwicklungsachsen" Waldsee (-Biberach a. d. Riß)

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
  - 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
  - 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
  - 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
  - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"
- 5.1.4.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.1.4 Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Unterzentrum. [Die Stadt geht von der gehobenen Zentralitätsbedeutung eines Mittelzentrums aus, wie es ihr der aktuellere Landesentwicklungsplan zuweist.]
  - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
  - 2.2.3 (2) /Strukturkarte
  - 2.5.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [...]
- 5.1.4.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Entwurf zur Anhörung 2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.2.2 (N) 1 Als Mittelzentren sind in der Region Bodensee-Oberschwaben die Städte Bad Saulgau, Bad Waldsee, (...) ausgewiesen.
  - 2.7.2 (G) 1 Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt. In diesen Vorbehaltsgebieten kommt der Nutzung durch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu
- 5.1.4.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 5.1.4.5 Die Stadt Bad Waldsee ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel" (Planung) dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Sondergebietes "Einzel-

handel" (SO<sub>Einzelhandel</sub>). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB weiterhin erfüllt.

- 5.1.4.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 5.1.4.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 5.1.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.1.5.1 Im Rahmen des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzepts Bad Waldsee wurden verschiedene Standorte im gesamten Stadtgebiet der Stadt Bad Waldsee auf ihre jeweilige Eignung geprüft.
- 5.1.5.2 Der Bereich "Ballenmoos" ist laut Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort I für nicht zentrenrelevanten groß- und kleinflächigen Einzelhandel geeignet.
- 5.1.5.3 Allgemeine Zielsetzung ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan an die Strategien des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzepts anzupassen, ergänzende Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen und eine Nachverdichtung durch Aufstockungen zuzulassen.
- 5.1.5.4 Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Bestimmungen des Einzelhandelskonzeptes relevant:
  - Sonstiger zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment, groß- und kleinflächig) soll künftig grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich von Bad Waldsee angesiedelt werden. Dies gilt soweit regionalplanerische Vorgaben nicht entgegenstehen.
  - Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll in Bad Waldsee zukünftig neben dem zentralen Versorgungsbereich auf ausgewiesene Standorte begrenzt werden. Hierbei handelt es sich um die Ergänzungsstandorte I (Ballenmoos) und II (Wasserstall). In diesen Gebieten gilt es, Flächen als Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuweisen. Für bestehende Betriebe besteht ein aktiver (= qualifizierter) Bestandsschutz.
  - Auch kleinflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll vorrangig im zentralen Versorgungsbereich sowie an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten, insbesondere den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten I und II angesiedelt werden.
  - Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (egal ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden. Sie sind nur zulässig, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, was erfahrungsgemäß bei einer Beschränkung auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. maximal 800 m<sup>2</sup> gegeben ist, ggf. kann auch eine nähere Bestimmung der zulässigen Sortimente mit einer jeweiligen

maximalen Verkaufsflächenbegrenzung erforderlich sein. Diese ist im Einzelfall zu prüfen. Darüber hinaus muss das Randsortiment einen direkten Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (= branchentypisches zentrenrelevantes Randsortiment).

5.1.5.5 Vergnügungsstätten sind im vorliegenden Plangebiet, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Bad Waldsee, nicht zulässig.

5.1.5.6 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Es wird keine zusätzliche Grundfläche ermöglicht.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

5.1.5.7 Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## 5.1.6 Planungsrechtliche Vorschriften

5.1.6.1 Für den Bereich ist weiterhin ein Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> festgesetzt.

5.1.6.2 Folgende Veränderungen werden am Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> vorgenommen:

- Für das Sondergebiet erfolgt die Anpassung der Liste für innenstadtrelevante Sortimente an das Einzelhandelskonzept. Die hierfür erforderlichen städtebaulichen Gründe leiten sich aus dem Grundsatz 1 i.V.m. der "Bad Waldseer Liste" des Ganzheitlichen Einzelhandelskonzeptes ab.
- Der Wegfall der Ausnahmeregelung für die Sortimentsbeschränkung im Rahmen eines behördlich anerkannten Sachverständigengutachtens begründet sich durch die abschließende Prüfung dieser Thematik im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens.
- In den Teilbereichen 1, 2 und 3 werden Gebäude/-räume für Dienstleistungsbetriebe zulässig, damit sich an dem Einzelhandelsstandort "Ballenmoos" ergänzende Betriebe ansiedeln können. Es sollen gewerbliche Dienstleistungen und die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben ermöglicht werden. Eine Beeinträchtigung für den Einzelhandel wird dadurch nicht gesehen. Auch die Einrichtung von Betriebsleiterwohnungen, die in den Gebäudekomplex integriert sind, kann ausnahmsweise erfolgen. Konkret ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Unterbringung eines Versicherungsbüros und eines Architekturbüros relevant. Aber auch weitere personenbezogene Dienstleistungen,

z.B. Friseur oder sachbezogene Dienstleistungen z.B. Banken, Lieferdienste könnten angesiedelt werden.

- 5.1.6.3 Um Nachverdichtungen in Form von Gebäudeaufstockungen im nördlichen Bereich des Sondergebietes zu ermöglichen, erfolgt im Planteil die Anhebung der maximalen Wandhöhe von 7,50 auf 9,00 m und der Gesamthöhe von 9,00 m auf 12,00 m. Da im Änderungsbereich keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist gilt weiterhin: "Ist eine EFH nicht festgesetzt, wird die zulässige Fußbodenhöhe auf max. 0,3 m über Oberkante Erschließungsstraße festgelegt. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Grundstücks auf der Erschließungsseite. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Erschließungsstraße ist von einem Mittelwert auszugehen. "

### **5.1.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 5.1.7.1 Das Sondergebiet<sub>Einzelhandel</sub> ist über die Einmündung in die "Frauenbergstraße" direkt an die Bundesstraße 30 und damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- 5.1.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen "Ballenmoos Getränkemarkt" und "Ballenmoos Kaufmarkt" mit der Citybus-Linie 2 gegeben.

### **5.1.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 5.1.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund der geänderten Zulässigkeit der baulichen Anlagen sind nicht erkennbar.
- 5.1.8.2 Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

**6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ballenmoos" (BW 101) zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und befindet sich am südwestlichen Ortsrandbereich von Bad Waldsee. Das Gebiet grenzt nördlich an die Straße "Im Ballenmoos" und östlich an die "Frauenbergstraße". Die Planfläche ist als Sondergebiet für großflächige Einzelbetriebe festgesetzt und schließt von Nordosten bis Südwesten an bestehende Gewerbegebiete an. Nördlich der angrenzenden Straße "Im Ballenmoos" befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Im Westen bzw. Nordwesten und im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche bereits überwiegend bebaute Fläche, welche nur vereinzelt Grünflächen aufweist. Innerhalb des Plangebiets wurde im Zuge der ursprünglichen Festsetzungen zum rechtverbindlichen Bebauungsplan Straßenbegleitgrün ausgewiesen und im Straßenraum sowie auf den Parkplatzflächen entsprechend Gehölze gepflanzt. Nordwestlich an den Aldi angrenzend befindet sich eine innerörtliche Grünfläche. Auch am nördlichen Gebietsrand ist eine Grünfläche vorhanden, die derzeit noch nicht bebaut wurde.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten.

- 6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In etwa 750 m Entfernung liegt im Westen das Landschaftsschutzgebiet "Steinacher Ried" (Nr. 4.36.054). Das nächste gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop liegt etwa 290 m weiter westlich ("Feldhecke SW Bad Waldsee", Nr. 1-8024-436-0194). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 6.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Kißlegg-Subformation und mit einem kleinen Gebiet im Nordosten zur Illmensee-Schotter Einheit des quartären Würm-Moränensediment. Aus dem anstehenden Geschiebemergel haben sich Parabraunerden hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich bei den Diluvialböden um sandige Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe. Die Böden sind weitestgehend vollständig versiegelt. Kleinflächig liegen Grünflächen vor. Auf Grund der derzeitigen bereits vorhandenen Versiegelung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Standort für Kulturpflanzen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe weitestgehend nicht erfüllen. Dies beschränkt sich ausschließlich auf die offenen Bereiche der innerörtlichen Grünflächen.
- 6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Anfallende Abwässer werden derzeit im Plangebiet in das städtische Entwässerungssystem eingespeist. Das Niederschlagswasser versickert soweit möglich vor Ort.
- 6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine bereits versiegelte Fläche, welche nicht der Produktion von Kaltluft dient und im Nutzungsumfang zu Schadstoffanreicherung führt. Insgesamt ist eher von einer Wärmeentwicklung bzw. Wärmeabstrahlung von den Flächen auszugehen. Die auf den Parkplätzen und entlang der Straßenflächen vorkommenden Gehölze sorgen für eine geringe Frischluftbildung und weisen eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung auf.
- 6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der bestehenden Gebäude ist das Schutzgut bereits beeinträchtigt. Die vorhandenen Gebäude sind insbesondere aus der offenen Landschaft aus Westen, Nordwesten und Norden einsehbar und spielen somit eine gewisse Rolle für das Schutzgut. Eine Ortsrandeingrünung in diesem Bereich ist kaum vorhanden.

## 6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da durch die Änderung baulich ausschließlich eine Erhöhung der

möglichen Gebäudehöhen ermöglicht wird, erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung, daher ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten/Biotopen besteht und der Art der geplanten Veränderung, sind diese nicht von der Planung betroffen.
- 6.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner weiteren Neuversiegelung von Flächen und somit zu keiner weiteren Beeinträchtigung des vorhandenen Bodens. Daher ist der Eingriff als gering zu bewerten.
- 6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner weiteren Neuversiegelung von Flächen und somit zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes. Für eine mögliche Erhöhung der anfallenden Abwassermenge ist das bestehende Abwassersystem ausreichend dimensioniert. Insgesamt ist der Eingriff als gering zu bewerten.
- 6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Die Bäume und Grünflächen bleiben vermutlich bestehen. Somit auch die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung der Bäume. Daher ist der Eingriff als gering zu bewerten.
- 6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplanten Änderungen führen zu der Möglichkeit einer erhöhten Bauweise und damit einer weiteren Fernwirkung. Da die zusätzliche Gebäudehöhe von 3 m aber als gering zu betrachten ist und sich die Erhöhung der Gebäude ohnehin in einem bereits bauchlich stark vorgeprägtem Bereich befindet, ist der Eingriff als gering zu bewerten.

## 7.1 Umsetzung der Planung

### 7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

### 7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung der Zulässigkeiten im  $SO_{\text{Einzelhandel}}$  und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die Änderung stimmt mit den ganzheitlichen Strategien der städtebaulichen Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB überein.

7.1.2.2 In den Teilbereichen 1, 2, 3 wird die Nutzungsmöglichkeit (Anhebung der Gebäudehöhe) vergrößert. Für die höhere Nutzungsmöglichkeit werden zusätzliche Wasser- und Abwasserbeiträge anfallen. Als Folge wird gemäß den entsprechend einschlägigen Satzungen eine Prüfung und voraussichtlich Nachveranlagung der einzelnen Grundstücke hinsichtlich der Abwasserbeseitigung bzw. Wasserversorgung erfolgen. Die Beiträge, die ggf. auf die in den Teilbereichen 1, 2, 3 Betroffenen zukommen, werden als verhältnismäßig eingeschätzt, da durch eine erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstückswert steigt und die Gewerbetreibenden mehr Möglichkeiten zur Entwicklung und besseren Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke erhalten, ohne weitere Flächen erwerben zu müssen. Des Weiteren enthalten die jeweils einschlägigen Satzungen den notwendigen Vorbehalt zur Nachveranlagung für Grundstücke, für welche bereits eine Beitragsschuld entstanden ist, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung ändert, so dass insgesamt unter Berücksichtigung des Planungserfordernisses und die damit verbundenen gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten an der gegenständlichen Planung und den hieraus resultierenden Folgen als angemessen bewertet werden.

## 7.2 Erschließungsrelevante Daten

### 7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 4,97 ha

### 7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitung) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Schrägluftbild  
Blick aus Richtung Osten



Schrägluftbild  
Blick aus Richtung Osten



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

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

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

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

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

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

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

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

## 9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grundlage und dem Satzungsbeschluss entspricht.

## 9.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ballenmoos" (BW 101) ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Waldsee, den .....

.....  
(Matthias Henne, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.11.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Andreas Brockof
Stadtplanung	Andreas Brockof
Landschaftsplanung	Kira Urban
Immissionsschutz und Projektleitung	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Franziska Steinhauser
Recht	Beate Jahn

Verfasser:

.....  
(i.A. Jonathan Bitsch)

Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".