

Versiegelte Originalnaffassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

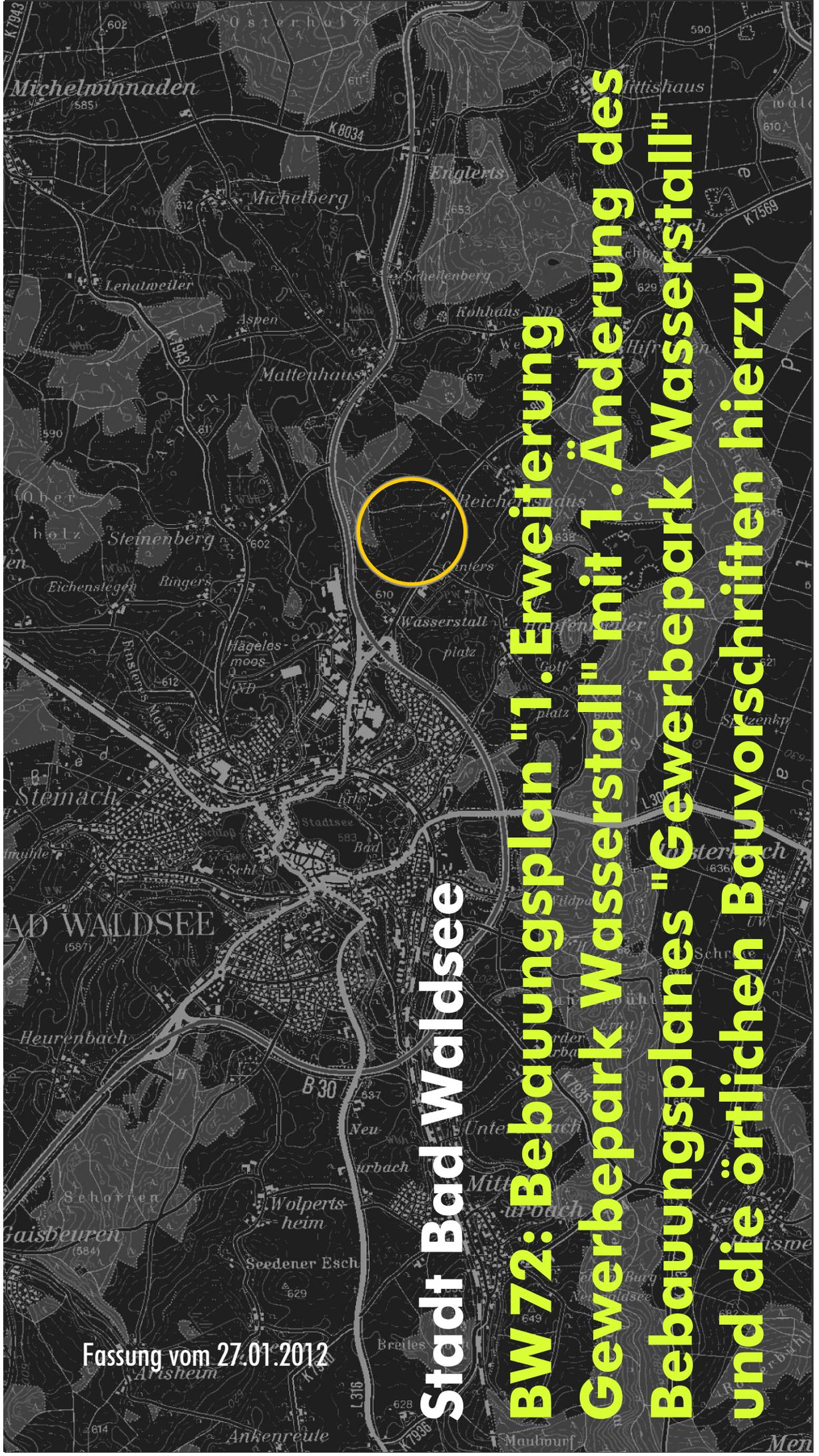
Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 27.01.2012

Stadt Bad Waldsee

BW 72: Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 16
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 20
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 21
6	Hinweise und Zeichenerklärung 22
7	Satzung 28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 30
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 39
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 80
11	Begründung – Sonstiges 81
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 84
13	Begründung – Bilddokumentation 85
14	Verfahrensvermerke 89

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

Gewerbegebiet

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann Einzelhandel von Handwerksbetrieben zugelassen werden, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, oder im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (betriebsbezogene Wohnungen sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes, sowie von Kränen und Krananlagen über NN als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen

(mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Gesamthöhe des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation (gewichteter Mittelwert) zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV 90; siehe Typenschablonen)

- 2.5 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 3,00 m. Für diese Höhenangabe ist das geplante Geländeniveau maßgeblich.

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

- 2.6 a... **Abweichende Bauweise**; sie ändert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1 max. 160 m

a_2 max. 130 m

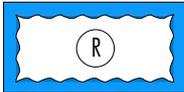
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)



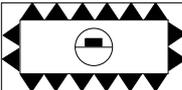
Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

- 2.8  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10 **Zufahrten zu Stellplätzen** Die Erschließung einzelner Stellplätze auf den Privatgrundstücken darf nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen. Es ist mindestens eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.11  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

- 2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 **Entsorgung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist über öffentliche Kanäle dem Retentionsbodenfilter zuzuführen; nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist direkt oder ggf. über öffentliche Kanäle in den Riedgraben bzw. in die Retentionsmulde einzuleiten.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.16  **Retentionsbereich**
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten. Der Bereich ist als wechselfeuchte Extensivwiese mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen bzw. zu nutzen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Öffentliche Grünfläche als Pufferzone**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Wasserfläche, hier geplanter Verlauf des Riedgrabens sowie geplanter Tümpel**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

nung)

- 2.21  **Wasserfläche, hier bestehende oberirdische Wasserläufe im Plangebiet**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB; Nr.10.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Flächen für Aufschüttungen;** In dem Bereich ist zum Schutz vor Hangwasser eine Aufwallung in einer Höhe von mindestens 0,50 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr.17 in Verbindung mit Nr.24 BauGB; Nr.11.1 PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1;**
Maßnahmen:
 - Herstellung eines flachen Tümpels mit naturnahen Verlandungsbereichen
 - Anlage von Baum-Strauch-Hecken sowie Waldsaumpflanzungen entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote
 - Aushagerung des vorhandenen Intensivgrünlandes mit anschließender Entwicklung einer zweimahdigen, ungedüngten Extensivwiese(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 2;**
Maßnahmen:

- Verlegung und naturnahe Gestaltung des Grabenabschnittes
- Baum- und Strauchpflanzungen entlang des geplanten Gewässer-
serverlaufs entsprechend der Pflanzgebote
- Aushagerung des vorhandenen Intensivgrünlandes mit anschließender Entwicklung einer zwei- bis dreimahdigen, ungedüngten Extensivwiese

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.25 Insektenschonende Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen muss im gesamten Geltungsbereich so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" westlich, nordwestlich und nördlich des Plangebietes gelangen. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 8,50 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22–06 Uhr) so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit bzw. aus Gründen der öffentlichen Sicherheit möglich abzuschalten. Der Einsatz von Skybeamern sowie Werbebeleuchtungen mit einer Größe von mehr als 20 m² sind nicht zulässig. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26 Insektenschonende Photovoltaikanlagen

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

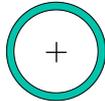
2.27 Naturnaher Grabenverlauf

Der neue Verlauf des Riedgrabens ist entsprechend der Planzeichnung leicht mäandrierend und mit unterschiedlich geneigten Böschungen zu gestalten. Die Böschungsbereiche sind durch Initialpflanzung einer standortgerechten Krautvegetation (z.B. Mäde-

süß, Sumpf-Schwertlilie, Schlank-Segge u.a.) als feuchter bis frischer Krautsaum zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

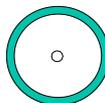
2.28



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es ist ausschließlich Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) und/oder Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

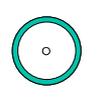
2.29



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.30



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.31 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Öffentliche Grünfläche als Pufferzone):

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Kirech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzliste 2 (Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone):

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
--------------------	-------------------------

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Schwarzweide	Salix nigricans
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Acer campestre

Carpinus betulus

Prunus avium

Sträucher

Berberitze

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Gewöhnlicher Hasel

Pfaffenhütchen

Gewöhnlicher Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Wilde Stachelbeere

Kriech-Rose

Hunds-Rose

Hecht-Rose

Zimt-Rose

Alpen-Rose

Bibernell-Rose

Wein-Rose

Apfel-Rose

Purpur-Weide

Roter Holunder

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Berberis vulgaris

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Evonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Ribes uva-crispa

Rosa arvensis

Rosa canina

Rosa glauca

Rosa majalis

Rosa pendulina

Rosa pimpinellifolia

Rosa rubiginosa

Rosa villosa

Salix purpurea

Sambucus racemosa

Sambucus nigra

Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von feldheckenartigen Strauch-Gruppen und Waldrandgehölzen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung von linear den verlegten Graben begleitenden Strauch-Gruppen aus heimischen und standortgerechten Ufer-Gehölzen aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; der vorhandene Bestand aus Ufergehölzen ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

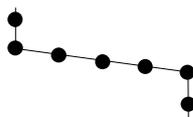
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.36 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente, Straßeneinfassungen, "Straßenkoffer") entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 1,00 m erforderlich. Diese sind in den Privatgrundstücken ohne Kostenersatz zu dulden. Sie dürfen nicht beseitigt, bzw. in ihrer Substanz gefährdet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

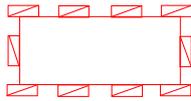
2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

2.39



Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall"; die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung (auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 29.10.2001, rechtsverbindlich seit 04.04.2002) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1.Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

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

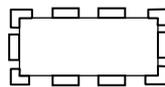
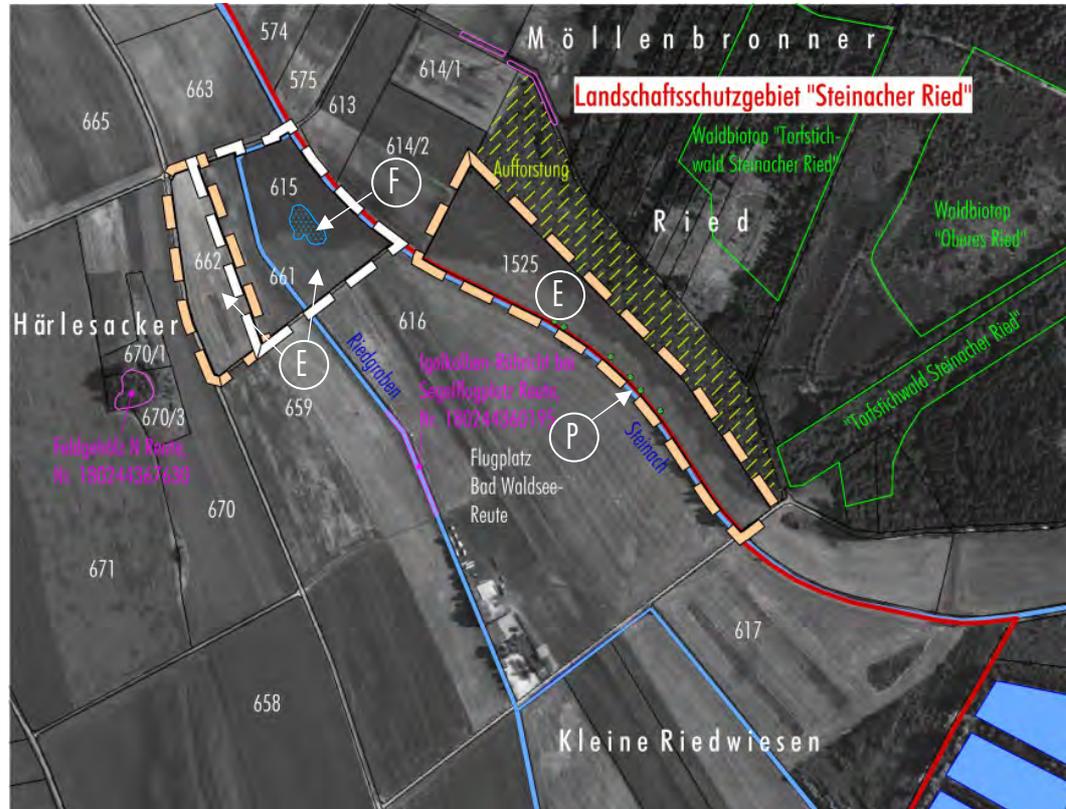
3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden mehrere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Reute (Ausgleichsfläche 1), auf den Fl.-Nrn. 80, 82, 83, 86/1, 87/1, 88, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche) der Gemarkung Haisterkirch (Ausgleichsfläche 2) und auf der Fl.-Nr. 285/3 der Gemarkung Waldsee (Ausgleichsfläche 3). Die Ausgleichsfläche 1 wird vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 2 wird mit 56 % der Fläche dem vorliegenden und mit 44 % der Fläche dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 3 dient vollständig dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall".

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen)

Ausgleichsfläche 1, Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Reute.

Hinweis: Die verbleibende Teilfläche der Fl.-Nr. 662, Gemarkung Reute, sowie die umgrenzte Teilfläche der Fl.-Nr. 1525, Gemarkung Waldsee, sind Teil des gesamten Maßnahmenkonzepts, werden aber nicht dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.



Lage des Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmenanteils für den vorliegenden Bebauungsplan



Lage des Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmenanteils, der für zukünftige Bauleitplanungen zur Verfügung steht

(E)

Extensivierung mit dem Entwicklungsziel einer Nasswiese (bis zu zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, erste Mahd nach dem 15.06., keine Düngung); in einem 1 m breiten Streifen entlang der Gewässer: eine Herbstmahd alle zwei bis drei Jahre

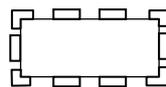
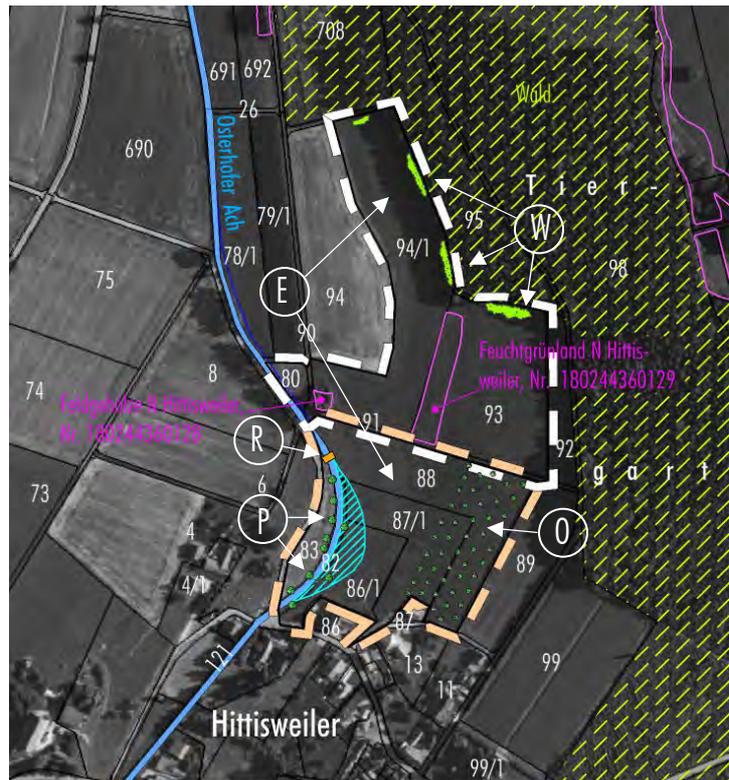
(F)

Anlage einer Feuchtfläche bzw. eines temporär Wasser führenden Flachtümpels (max. 30 cm tiefe Geländesenke)

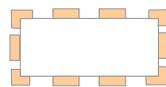
(P)

Pflanzung einzelner Schwarzerlen entlang der Steinach

Ausgleichsfläche 2, Fl.-
Nrn. 80, 82, 83, 86/1,
87/1, 88, 90 (Teilfläche),
91 (Teilfläche), 93, 94/1
und 121 (Teilfläche) der
Gemarkung Haisterkirch



Lage des Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmenanteils für den vorliegenden Bebauungsplan



Lage des Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmenanteils für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall"



Vergößerung des Retentionsraumes der Osterhofer Ach durch Einbau eines kleinen regulierbaren Stauwehres und weitere Initialmaßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur



Pflanzung einzelner Ufergehölze (z.B. Schwarz-Erle)



Anlage eines Streuobstbestandes (ca. 50 Obsthochstämme, Verwendung regionaltypischer Sorten)

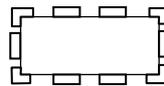
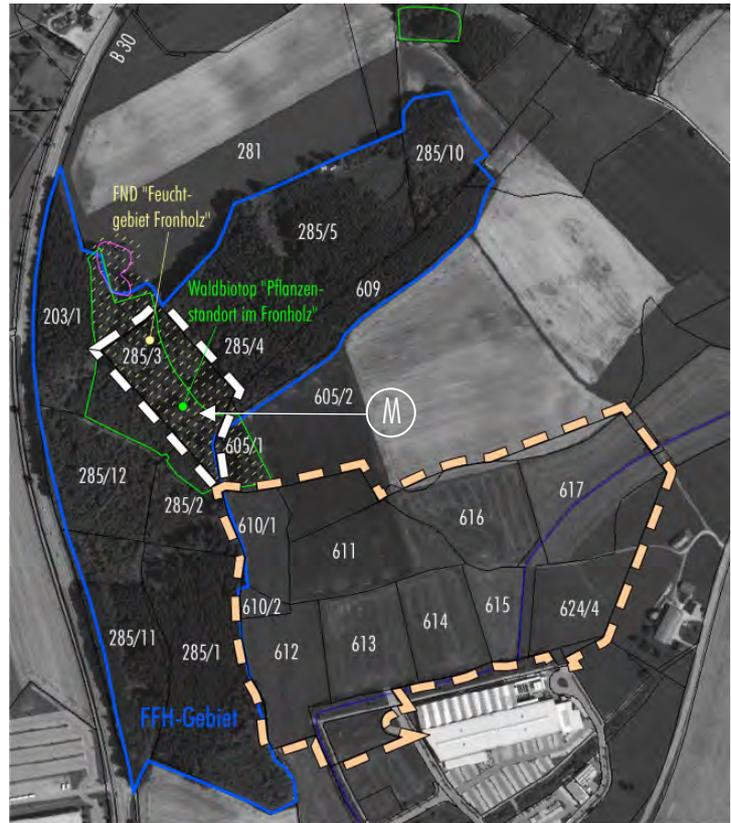


Extensivierung der Wiesenflächen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, keine Düngung; Entwicklungsziel für das biotopkartierte Feuchtgrünland und den Überschwemmungsbereich: Nasswiese, sonst Magerwiese mittlerer Standorte)



abschnittsweise Waldrandbepflanzung in einer Tiefe von im Schnitt 5 m (Verwendung einheimischer Laubsträucher)

Ausgleichsfläche 3,
Fl.-Nr. 285/3 der
Gemarkung Waldsee



Lage des Ausgleichsfläche/-maßnahme



Geltungsbereich des Bebauungsplanes BW 72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall"



vollständige Entnahme der hiebreifen Fichten, Umwandlung des Waldbestandes in einen edellaubholzreichen Laubmischwald vorwiegend durch Naturverjüngung, Waldpflege unter Berücksichtigung der Ansprüche des Frauenschuhs (d.h. bei Bedarf Auflichtung durch stellenweises Entfernen der Naturverjüngung)

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 29.10.2001, rechtsverbindlich seit 04.04.2002) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV 90; siehe Planzeichnung)

4.2 **Werbeanlagen in dem
Baugebiet**

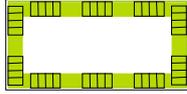
Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe oder Attika sind nicht zulässig. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5

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

5.1



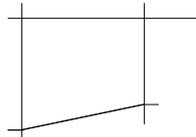
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8324-343), innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3

615

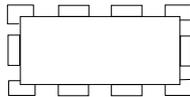
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

6.4



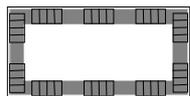
Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

6.5



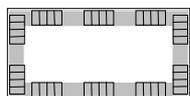
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu der Stadt Bad Waldsee (siehe Planzeichnung)

6.6



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8324-343), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.7



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Waldbiotop "FND 'Pflanzen-Standort im Fronholz'" (Nr. 280244363271), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.8



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier flächenhaftes Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz"

(Nr. 60091411), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

- 6.9 FFH-Gebiets-Schutz bei unterirdischen Baumaßnahmen** Keller sollten in wasserdichter Bauweise ausgeführt werden (vgl. Geotechnisches Standortgutachten vom 13.05.2008).
Werden tief reichende Baumaßnahmen (z.B. tiefe Schachbauwerke, mehrfache Unterkellerung, Tiefgarage) erforderlich, so ist die FFH-Verträglichkeit (Grundwasserproblematik - Frauenschuh) nachzuweisen (vgl. o.g. Geotechnisches Standortgutachten vom 13.05.2008).
- 6.10 Gemeindliche Werbeanlagen-Satzung** Die Satzung über Werbeanlagen und Automaten in der Fassung vom 27.02.1978 kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" nicht zur Anwendung.
- 6.11 Abwasseranschluss, Rückstausicherung, Kellerentwässerung** Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch der Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee, sind Rückstau-einrichtungen für Entwässerungen unterhalb der Rückstau-ebene zwingend erforderlich. Die Höhe der Rückstau-ebene ergibt sich aus der Höhe der Verkehrsflächenoberkante.
- 6.12 Überflutungs-Schutz** Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Freiflächen-gestaltung integrierbar.
Insbesondere bei der Planung von Gebäuden in den direkt an die

Flutmulde angrenzenden Grundstücken (Fl.-Nr. 613, 614 und 615) wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz vor Überflutungen die Erdgeschoßfußbodenhöhe angemessen hoch gewählt werden sollte und die oben genannten (Schutz-) Vorkehrungen getroffen werden sollten.

6.13 Hangwasserschutzwälle

An verschiedenen Stellen des Gebietes ist u.a. bei Starkregen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Hangwasser zu rechnen. Vorkehrungen zum Schutz vor Hangwasser, insbesondere die im Plan dargestellten Schutzwälle, sind vom Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterhalt obliegt dem Grundstückseigentümer.

6.14 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist in Bereichen, die an den Kanal für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser angeschlossen sind, aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 1,50 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

6.15 Entsorgung von Abwasser in dem Baugebiet

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über drei getrennte Ströme: Schmutzwasser über ein Pumpe-Schlauch-System; verschmutztes Regenwasser über Leitungen und Zwischenspeicherung bis zur Behandlung im Retentionsbodenfilter; nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser über die Direkteinleitung in den Bach bzw. in die Retentionsmulde, ggf. über unterirdische Leitungen in öffentlichen Flächen zum Bach bzw. zur Retentionsmulde.

6.16 Betriebswassernutzung

Werden zusätzlich zur Hausinstallation für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen zur Regenwassernutzung eingerichtet, muss dies gemäß §13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt Ravensburg, Fachbereich Gesundheit, angezeigt werden.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung §17 Abs.2, DIN 1988-Teil 4-Abs. 3.2 und EN 1717 Abs. 4.2 nicht zulässig. Um Fehlanschlüssen und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Brauchwasser- und Trinkwasserleitung müssen zweifarbig und absolut getrennt ausgeführt werden. Alle Entnahmestellen, die mit Betriebswasser gespeist werden, sind mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2). Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung von Benutzungszwang) und die Abwassersatzung der Stadt Bad Waldsee wird hingewiesen.

6.17 Grundwasserschutz

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

- 6.18 Nachbarrecht** Die Vorgaben des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 sind zu beachten.
- 6.19 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
- 6.20 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Bad Waldsee behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.
- Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

6.21 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.

6.22 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 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 09.11.2010 (GBl. BW S. 793), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee den Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 26.03.2012 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 27.01.2012.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Reute (Ausgleichsfläche 1), auf den Fl.-Nrn. 80, 82, 83, 86/1, 87/1, 88, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche) der Gemarkung Haisterkirch (Ausgleichsfläche 2) und auf der Fl.-Nr. 285/3 der Gemarkung Waldsee (Ausgleichsfläche 3).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 27.01.2012.

Der Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweiligen Begründungen vom

27.01.2012 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 29.10.2001, rechtsverbindlich seit 04.04.2002) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

— zu Werbeanlagen in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Waldsee, den 13.06.2012

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes sowie des Änderungsbereiches und Darstellung der ursprünglichen Festsetzungen

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten der Stadt Bad Waldsee und grenzt nördlich an den "Gewerbepark Wasserstall" an. Westlich des Änderungsbereiches liegt das Waldstück "Fronholz", jenseits dessen die Bundes-Straße B 30 verläuft. Im Osten liegt auf der Fl.-Nr. 624/4 eine landwirtschaftliche Hofstelle an der von Eberhardzell im Nordosten kommenden und nach Bad Waldsee im Südwesten führenden Kreis-Straße K8033. Nördlich und östlich grenzen Acker- und Grünlandflächen an den Änderungsbereich an.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen in etwa entlang des bestehenden Waldrandes des Fronholzes und im Süden entlang der Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Fassung vom 29.10.2001, rechtsverbindlich seit 04.04.2002), wobei zwei Teilbereiche dieses Bebauungsplanes in diese Planung mit einbezogen und damit geändert werden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle an, im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze in etwa entlang der Grenze des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 605/2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 604 (Teilfläche), 605/2 (Teilfläche), 610/1 (Teilfläche), 610/2, 611 (Teilfläche), 612, 613, 614, 615, 616 (Teilfläche), 617, 624/4, 624/7 1050/9 (Teilfläche), 1050/10 (Teilfläche) und 1050/17 (Teilfläche).

8.1.2.3 Der westliche Änderungsgeltungsbereich bezieht sich auf die Fl.-Nr. 1050/9 und 1050/10. Auf der Fl.-Nr. 1050/9 ist bisher ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse bisher unbebaut geblieben. Hier wird zukünftig eine Retentionsanlage festgesetzt. Die bisherige Grünfläche auf Fl.-Nr. 1050/10 wird um eine Pflanzbindung ergänzt und zum Teil als Verkehrsfläche festgesetzt.

8.1.2.4 Der östliche Änderungsgeltungsbereich bezieht sich auf die Fl.-Nr. 1050/10 und 1050/17. Die bisherige Festsetzung der Grünfläche auf Fl.-Nr. 1050/10 wird am östlichen Rand dieser Fl.-Nr. in eine Verkehrsfläche geändert. Fl.-Nr. 1050/17 ist bisher zum Teil als Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird um eine Pflanzbindung und einen Bachlauf ergänzt.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südwesten hin fallend. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine leichte Kuppe. Im Südwesten des Plangebiets ist der Tiefpunkt des Plangebiets. Die Geländeneigung beträgt in hängigeren Bereichen bis zu 5%. In Nordsüd-Richtung bestehen einige Gräben, mit einer Tiefe von bis zu 1,50 m.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

8.2.2.2 Im Zuge des "EULE"-Projekts wurde unter anderem ein Brachflächenkataster für Bad Waldsee erstellt. Ergebnis hiervon ist, dass die Stadt Bad Waldsee nur noch etwa 1 ha Gewerbeflächen in ihrem Eigentum hat. 0,5 ha hiervon befinden sich im bestehenden "Gewerbepark Wasserstall". Um kurz- und mittelfristig handlungsfähig zu bleiben und Gewerbebetrieben Flächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets erforderlich. Der Stadt Bad Waldsee erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.2.3 Übergeordnete Planungen und andere rechtliche Vorgaben

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesenwicklungsachse Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Waldsee (-Biberach a. d. Riß);
"Landesenwicklungsachsen"

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 8.2.3.2 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. Unterzentren sollen über die Grundversorgung ihres eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken. Insbesondere in den ländlich strukturierten Teilen der Region sollen ausreichend qualifizierte Arbeitsplätze vorgehalten werden. [siehe hierzu Pkt. 7.2.3.4]
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad
2.2.3 (2) 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
/Strukturkarte L285, L316, L314, B 465 und L318 sowie der Bahnlinien 766/753.

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
 - 2.4.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Bad Waldsee als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]
- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) weist die Stadt Bad Waldsee als Mittelzentrum aus. Der ältere Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (04.04.1996) weist die Stadt Bad Waldsee hingegen noch als Unterzentrum aus. Die Stadt geht von der gehobenen Zentralitätsbedeutung eines Mittelzentrums aus, wie es ihr der aktuellere Landesentwicklungsplan zuweist.
- 8.2.3.5 Die Stadt Bad Waldsee ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (3. Änderung genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 15.10.2010; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.12.2010). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) sowie von Grünflächen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Bad Waldsee geprüft. Zum einen orientiert sich die Planung am rechtswirksamen Flächennutzungsplan, zum anderen verfügt der Standort über zahlreiche Qualitäten, die für eine Entwicklung als Gewerbegebiet sprechen. Südlich grenzt der bereits bestehende "Gewerbepark Wasserstall" an das Plangebiet an. Dadurch ist das Gebiet bereits gewerblich geprägt und weist bereits notwendige infrastrukturelle Einrichtungen auf. Die verkehrliche Anknüpfung an den bestehenden Gewerbepark ist nahtlos möglich, hier wurde be-

reits die Möglichkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung berücksichtigt.

- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das westlich angrenzende FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" sowie auf weitere Einschränkungen, die sich aus der Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und der angrenzenden Waldgebiete ergeben, hingewiesen.
- 8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine gewerbliche Entwicklung in dem Gebiet zu ermöglichen und gleichzeitig mögliche Konflikte mit naturschutzrechtlichen Belangen auszuräumen.
- 8.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche gewerbliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, werden die Änderungsbereiche am südlichen Rand des Plangebietes vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt zusammen mit der Erweiterung damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Hier wird die bauliche Nutzbarkeit abschließend geregelt.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen in Form eines Gesamtkonzeptes, welches auch nördlich und östlich angrenzende Flächen miteinbezieht, erarbeitet.
- 8.2.5.2 Die Alternativen unterscheiden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Größe und Lage

des Retentionsbereiches im Südwesten des Plangebiets. In Alternative 2 ist dieser Bereich so geformt, dass eine Weiterführung der westlichen Stichstraße des "Gewerbeparks Wasserstall" möglich ist. Hierdurch wurde in einer Weiterentwicklung der Alternative 2 (nun 2.1) eine Ringschließung für die Erweiterung des "Gewerbeparks Wasserstall" geplant. Diese Alternative 2.1 wurde dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. In den östlichen und westlichen Bereich sind dabei großzügige Grünflächen zur Verlegung und Renaturierung des Riedgrabens und zur Abgrenzung des Plangebietes vom FFH-Gebiet vorgesehen.

8.2.6.2 Auf die Einbeziehung der Höhenkuppe im nordwestlichen Bereich wird bewusst verzichtet. Die Geländeformation besitzt keinen landschaftsprägenden Charakter und würde bei der Anordnung der Gebäude zu erhöhten Schwierigkeiten führen.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.7.1 Für den Kernbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

8.2.7.2 Die Zulässigkeit von öffentlichen Tankstellen wird auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert. Mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten wäre ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen (sog. Eigenbedarfs-Tankstellen). Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zum FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" und seiner Siedlungsrandlage für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nur eingeschränkt geeignet. Ein genereller Ausschluss lässt sich dadurch jedoch nicht begründen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren, als Grundzug der Planung, die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen und Vergnügungsstätten. Durch den Ausschluss jeglicher Wohnnutzung soll erreicht werden, dass sich das Gebiet vom Charakter her sehr stark gewerblich entwickelt. Der Ausschluss von Wohnungen beugt eventuellen Konflikten vor und verhindert, dass sich in dieser deutlichen Siedlungsrandlage nicht-gewerbliche Nutzungen entwickeln. Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten wird mit deren extrem störendem Charakter und die Siedlungsrandlage begründet. Außerdem erfahren Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, einen generellen Ausschluss. Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße 8033 wäre ein Konflikt zwischen Fremdwerbung und landschaftlich hochwertigen Umfeld nicht auszuschließen. Das Gebiet soll sich zu einem Schwerpunkt für das Dienstleistungs- und das produzierende Gewerbe

entwickeln und in diesen Bereichen Arbeitsplätze sichern. Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung passen nicht in diese Entwicklung. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 in dem Gebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerksbetriebs stammt oder im Zuge einer handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verbraucht wird. Hiermit wird gewährleistet, dass sich auf der einen Seite keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die störend auf das Gesamtgebiet wirken und auf der anderen Seite die örtliche Handwerkschaft Möglichkeiten erhält ihr Warensortiment zu vertreiben. Hierdurch werden die zentralen Versorgungsbereiche des Ortes geschützt. Einzelhandel ist außerdem an anderen Stellen des Stadtgebiets realisierbar.

- 8.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Bau-nutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigen-schaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungs-plan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissver-ständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Auf-teilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. – anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,70 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Die Werte orien-tieren sich an den Vorgaben des nach Süden anschließenden Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall".
 - Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist zudem sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
 - Die Festsetzung von zulässigen Höhen der Hauptgebäude schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städte-baulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die einge-arbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am südlich angrenzenden "Gewerbepark Wasserstall" und ermöglichen in etwa 16 m hohe Gebäude. Die alleinige Regelung der Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, da gewerbliche Bauformen in der Regel große Geschosshöhen aufweisen.
- 8.2.7.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch ent-steht ausreichend Flexibilität, um die Gebäude im Gelände einzupassen. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebüudlichen Profils eine moderate Höhenlage des

Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Höhen der Hauptgebäude bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 8.2.7.5 Die festgesetzten abweichenden Bauweisen sind erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für sowohl eine geschlossene Bebauung bis 130 m bzw. bis 160 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Die konkreten Werte von 130 m bzw. 160 m berücksichtigen die geplante Erschließung und dadurch erzielbare Gebäudelängen.
- 8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in der speziellen Umgrenzung von Garagenflächen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand sowie der Abstand zum FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" verbindlich geregelt, so dass mögliche Konfliktpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 8.2.7.7 Für die privaten Freiflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist geregelt, dass Stellplätze über gesammelte Zufahrten über die privaten Grundstücke zu erschließen sind. Die direkte Erschließung einzelner Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch nicht nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, sondern auch auf Grund des Straßenbildes nicht erwünscht. Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben von diesen Regelungen unbenommen.
- 8.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage

erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreisstraße 8033 an die Bundesstraße 30 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.9.2 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über eine Ringerschließung, die die beiden im "Gewerbepark Wasserstall" befindlichen Stichstraßen fortführt und verbindet. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 8,66 m ist für eine gewerbegebietstypische Verkehrsbelastung ausgelegt. Innerhalb dieses Querschnitts wird auch ein Gehweg errichtet werden.
- 8.2.9.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.
- 8.2.9.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

- 9.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes BW72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden im Erweiterungsbereich ein Gewerbegebiet sowie Ausgleichsflächen nordöstlich der Stadt Bad Waldsee ausgewiesen. Im Änderungsbereich wird im Südwesten ein kleiner Teil des festgesetzten Gewerbegebietes als Grünfläche (Retentionsmulde) festgesetzt und im Südosten die festgesetzte Erschließung an die Straßenerweiterung angepasst.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet grenzt nördlich an den "Gewerbepark Wasserstall" an, dessen Verkehrswege ("Felix-Wankel-" und "Rudolf-Diesel-Straße") an der Südgrenze des Plangebietes in Wendehämmern enden. Westlich des Plangebietes liegt das Waldstück "Fronholz", jenseits dessen die Bundes-Straße B 30 verläuft. Im Osten liegt auf der Fl.-Nr. 624/4 eine landwirtschaftliche Hofstelle an der von Eberhardzell im Nordosten kommenden und nach Bad Waldsee im Südwesten führenden Kreis-Straße K8033. Nördlich und östlich grenzen Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet an.
- 9.1.1.3 Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt, wobei der Gewerbeschwerpunkt im Norden der Stadt liegt. Im Bereich des Plangebietes sieht der Regionalplan eine Freihaltetrasse für den Straßenverkehr vor (vierspüriger Ausbau der B 30, Kategorie I). Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (3. Änderung genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 15.10.2010; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.12.2010) stellt die überplanten Flächen als gewerbliche Bauflächen (Planung) dar. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine darüber hinaus gehenden Aussagen. Der gewählte Standort ist auf Grund des südlich angrenzenden Gewerbegebietes, der guten Verkehrsanbindung sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-) Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Handwerkerschaft, einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie auch größerer Gewerbebetriebe.
- 9.1.1.5 Für den Bebauungsplan BW72: "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB

durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

9.1.1.6 Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume kann vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 158.505 Bodenwerteinheiten (BWE) und wird – größtenteils schutzgutübergreifend – sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf drei externen Ausgleichsflächen abgedeckt. Diese externen Ausgleichsflächen liegen auf den Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Reute (1. Fläche), auf den Fl.-Nrn. 80, 82, 83, 86/1, 87/1, 88, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche) der Gemarkung Haisterkirch (2. Fläche) sowie auf der Fl.-Nr. 285/3 der Gemarkung Waldsee (3. Fläche).

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 11,93 ha, davon sind 6,82 ha Gewerbegebiet, 0,55 ha Verkehrsflächen und 4,56 ha Grün- und Wasserflächen.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Nördlich und westlich befindet sich im Fronholz das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Dieses Gebiet umfasst die ebenfalls im Wald liegenden gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Biotope "FND Pflanzen-Standort im Fronholz" (Waldbiotop Nr. 280244363271) und "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr. 180244361411) sowie das Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 84360091411). Östlich des Plangebietes befinden sich die Naturdenkmale "Stieleiche westlich Reichertshaus" (Nr. 84360092906) und "Stieleiche südwestlich Reichertshaus" (Nr. 84360092904) sowie das kartierte Biotop "Rohrkolben-Röhricht nördlich Reichertshaus" (Nr. 180244360210).
- Im Rahmen der Umweltprüfung zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des bauleitplanerischen Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt (siehe Natura 2000-Voruntersuchung für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee vom Juni 2008, Bearbeiter: Dipl.-Biol. Peter Harsch). Zudem wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung eine (auf die Vorprüfung aufbauende und diese vertiefende) FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet (Büro Sieber, Fassung vom 02.07.2010). Erhebliche Beeinträchtigungen des oben genannten FFH-Gebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen sind gemäß der letztgenannten Untersuchung nicht zu erwarten.

9.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom Mai 1979, zuletzt fortgeschrieben im Januar 1996):

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute stellt im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung ist vor allem im Alter des Planes begründet (32 Jahre). Der Landschaftsplan wurde seit seiner erstmaligen Erstellung nie vollständig aktualisiert, sondern lediglich in Teilbereichen an Flächennutzungsplan-Änderungen angepasst. Besondere landschaftsplanerische Inhalte (z.B. Ortsrandeingrünung) sind daher für den betroffenen Bereich nicht aufgeführt.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen einer Änderung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und dem neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall". Für den Änderungsbereich, dem ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu Grunde liegt, besteht bereits Baurecht. Daher findet hier kein neuer Eingriff statt. Zum Teil wird sogar durch die Festsetzung einer Grünfläche das bestehende Baurecht aufgehoben und damit der Umfang des durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan entstehenden Eingriffes reduziert. Der Bereich des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" wird neu überplant. Es ist ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht werden für den gesamten Bereich abgearbeitet. Im westlichen Änderungsbereich ist bisher ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 und einer maximalen Wandhöhe von 16,00 m festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist allseitig von Verkehrsflächen umgeben (im Süden und Osten eine Erschließungsstraße mit Wendehammer; im Nordosten, im Westen und Norden ein schmaler Weg). Westlich und nördlich des Gewerbegebietes verläuft der als Grün- und Versickerungsfläche festgesetzte Riedgraben mit begleitenden Pflanzgeboten. Auch im östlichen Änderungsbereich besteht teilweise die Festsetzung einer Grün-, teilweise die einer Gewerbegebietsfläche. Mit der vorliegenden Änderung wird der westliche Änderungsbereich als Grünfläche festgesetzt. Im östlichen Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung einer Verkehrs- sowie einer angrenzenden Grünfläche.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Ar-

ten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Der südlichste und westlichste Teil des Plangebietes besteht aus flach nordwärts ansteigenden, relativ feuchten Wiesen, die von mehreren, zu den Flutmulden des bestehenden Gewerbeparks entwässernden Drainagegräben durchzogen werden. Auf Grund der flachen, in Kies einschneidenden Gräben, welche das Gebiet entwässern, handelt es sich um mittleres Grünland ohne sichtbare Nässeschäden. Die intensive Nutzung hat einen eher artenarmen floristischen Bestand hervorgebracht (Löwenzahn-Wiese, in Grabennähe vereinzelt noch Seggen). Die höher liegenden Bereiche im Norden werden ackerbaulich genutzt. Von Nordosten nach Südwesten fließt der Riedgraben durch das Gebiet. Im Westen und Norden grenzt das "Fronholz", ein auf der Würmmoräne von Altshausen-Waldsee stockender etwa 18,50 ha großer Waldbestand an. Dieser besteht aus einer von breiten Wegen durchzogenen Fichtenaufforstung mit größeren Schlagfluren, auf denen sich neben Fichten- auch sehr viel Eschen-, teils auch Bergahorn-Verjüngung eingestellt hat. Am Waldrand kommen auch andere Laubgehölze, z.B. Rotbuchen, Weiden und Zitterpappeln, vor. Innerhalb des Waldbestandes befinden sich zahlreiche, temporär wasserführende Mulden. Diese feuchteren Standorte sind von Erlen-Bruchwald und Eschen-Beständen geprägt. Im "Fronholz" besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ein Frauenschuh-Vorkommen, das letztmalig im Frühjahr 2011 nachgewiesen wurde. Um zu prüfen, ob innerhalb des Plangebietes besondere Artenvorkommen vorhanden sind, fand am 13.04.2011 eine Begehung durch einen Biologen statt. Dabei wurden insbesondere die durch das Gebiet verlaufenden Entwässerungsgräben begutachtet. Diese sind teils sehr tief (bis 1,50 m), aber kaum von begleitenden Hochstauden gesäumt. Vereinzelt finden sich Mädesüß, Sumpfdotterblume oder andere Feuchtezeiger wie Schachtelhalm. Da jedoch bis an den Rand der Gräben heran gemäht wird, bleibt die Hochstaudenvegetation durchgängig lückig und niedrig. Die Gräben führen teils nur sehr wenig Wasser. Als Lebensraum für Amphibien sind besonders die entlang des Riedgrabens verlaufenden Flutmulden des bestehenden Gewerbeparks (südlich an den Geltungsbereich angrenzend) interessant, da hier zahlreiche Sträucher mit beigemischten Bäumen gepflanzt wurden, die mittlerweile einen dichten Gehölzgürtel bilden. Teils steht in den Flutmulden Röhricht, an einer Stelle fanden sich Kaulquappen. Das eigentliche Plangebiet ist in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für die Pflanzen- und Tierwelt von geringer Bedeutung. Es ist zwar potenzieller Sommerlebensraum. Amphibien, die (wie beispielsweise der Kamm-Molch) in den Kleingewässern im Wald nordwestlich des Gebietes vorkommen, haben jedoch auf Grund der im Norden betriebenen ackerbaulichen Nutzung Probleme, das nördliche Gebiet zu queren (Verbrennungsschäden durch Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel). Ein Biotopverbund vom Fronholz in Richtung Osten ist daher vor allem im Süden (entlang der Flutmulden, die südlich an den Geltungsbereich anschließen) zu erwarten. Im weiteren Verlauf stellt hier allerdings die Kreisstraße eine Barriere dar.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Versiegelung im Bereich der geplanten Bebauung sind die Flächen als Standort für Kulturpflanzen nicht mehr verfügbar. Die im Bereich der über-

planten Grünland- und Ackerflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verlieren ihren Lebensraum. Dies betrifft eine relativ geringe Zahl an Arten, da die Flächen momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und im Hinblick auf die Flora lediglich eingesäte Kulturpflanzen oder nutzungstolerante (in der Regel ubiquitäre) Arten zu erwarten sind (siehe Bestandsaufnahme). Auch bezüglich der Fauna sind vorwiegend häufige Arten betroffen, die an menschliche Einflüsse gewöhnt und daran angepasst sind. Zusätzlich dazu verlieren Tierarten, die bisher als Nahrungsgäste z.B. aus dem benachbarten Wald kamen, einen Teil ihres Nahrungshabitats. Für den Kamm-Molch, dessen Vorkommen in den nahe gelegenen Kleingewässern denkbar ist, stellt dies keine Beeinträchtigung dar, da es sich bei dieser Art um einen Nahrungsopportunisten handelt, der leicht auf andere Nahrungsquellen ausweichen kann. Prinzipiell ist eine Beeinträchtigung des kalkliebenden Frauenschuhs durch den Eintrag von (versauernden) Stäuben oder durch Grundwasserabsenkungen denkbar. Negative Auswirkungen beider Faktoren konnten durch die durchgeführte FFH-Prüfung ausgeschlossen werden (siehe unter Punkt "Schutzgebiete/Biotope"). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und unmittelbar im Plangebiet Flächen aufgewertet werden, die Tieren und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung stehen. Nördlich des Retentionsbereiches und im weiteren Verlauf entlang der westlichen Gewerbegebietsgrenze werden insgesamt vierzehn Bäume gepflanzt. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, 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. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Straßenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Außenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtung von Werbeanlagen muss so gewählt sein, dass keine schädlichen Lichtemissionen in Richtung des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" westlich, nordwestlich und nördlich des Plangebietes gelangen. Der Einsatz von Skybeamern und großflächigen Werbebeleuchtungen ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln nicht zulässig. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Die im südwestlichen Bereich festgesetzte öffentliche Grünfläche dient neben der Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers auch der Einhaltung eines Mindestabstandes der gewerblichen Nutzung zum FFH-Gebiet. Die festgesetzten Pflanzungen schirmen das Gewerbegebiet vom Waldbestand ab und minimieren so zusätzlich zu den o. g. Maßnahmen mögliche Fallenwirkungen, die von der Außenbeleuchtung auf nachtaktive Insekten ausgehen können. Um den naturschutzfachlich wertvollen Strauch-

gürtel entlang des Riedgrabens im Südwesten zu sichern und gleichzeitig eine weitere Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden die hier vorhandenen Gehölze als zu erhaltend festgesetzt. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und Acker	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Verlust der Lebensräume Intensivgrünland und Acker	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland sowie die Ackerflächen bleiben erhalten. In den beiden Änderungsbereichen kann eine gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung stattfinden.

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

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um offene, unversiegelte Bodenflächen, die momentan als Mähwiese (Südwesten) und Acker (Nordosten) genutzt werden. Auf Grund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung findet ein Nährstoffeintrag in den Boden statt. Die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. führte im

Dezember 2007 sowie im April 2008 Felduntersuchungen durch (siehe geotechnisches und hydrogeologisches Standortgutachten vom 13.05.2008). Demnach besteht der tiefere Untergrund aus Sand- und Mergelsteinen der Oberen Süßwassermolasse, die im Tertiär in einem Senkungstrog am Rand der sich hebenden Alpen abgelagert wurden. Nördlich und östlich der Stadt Bad Waldsee zeugen Erhebungen von den nach Norden vorstoßenden Gletschern der letzten Eiszeit, welche hier Grund- und Endmoränen, die heutigen Hügel und Höhenzüge, hinterlassen haben. Die tieferen (südwestlichen) Teile des Plangebietes befinden sich im Bereich von Schmelzwasser-Ablagerungen, die beim schrittweisen Rückzug der Gletscher auf dem Moränenuntergrund aufgeschüttet wurden. Die glazialen Schmelzwasser-Sedimente gehen hier nach oben in naheiszeitliche, meist bindig-schluffige, teils auch sandige See- und Bachablagerungen über. Bei hohem Grundwasserstand bzw. oberhalb wasserstauender Schichten kam es zur Ablagerung organischer Sedimente (Anmoor, Seekreide) sowie zu Torfaufwuchs. Die Moorkarte von Baden-Württemberg (M 1:50.000) verzeichnet hier das "Anmoor südwestlich Reichertshaus" (Nr. 8124_2.13h). Laut Moorkarte handelt es sich dabei um ein ausgedehntes eutrophes, hygromorphes, vergleytes und pseudo-vergleytes Mulden-Anmoor, das bis 40 cm, im Mittel jedoch 20-30 cm mächtig ist und auf schluffigem Ton stockt. Die Geländeuntersuchung durch Dr. Ebel & Co. (siehe o.g. Gutachten) bestätigte das Vorkommen von geringmächtigem Niedermoortorf in den tieferen Lagen. Die größte Torfmächtigkeit (bis 1,40 m) wurde am Rand der Senke in bereits ansteigendem Gelände erkundet (Hangquellmoor). Stellenweise wurden auch in bis zu 0,80 m Tiefe Anmoor-Schichten erschlossen. Die höher gelegenen (nordöstlichen) Teile des Plangebietes sind durch über dem Moränenmaterial lagernden glazialen Geschiebemergel sowie darüber anstehenden naheiszeitlichen Verwitterungs- bzw. Hanglehm geprägt. Altlasten sind nach Auskunft des Umweltamtes am Landratsamt Ravensburg (Sachbereich Bodenschutz) im Plangebiet nicht bekannt. Die hauptsächlich vorkommenden Böden sind stark wasser geprägt (Gleye, Pseudogleye und Mischformen). Sie weisen eine geringe Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf. In Folge der eingeschränkten Versickerungs-Fähigkeit haben die Böden nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Als Sonderstandorte im Hinblick auf den Wasserhaushalt waren sie ursprünglich als Wuchsort für die natürliche Vegetation sehr wichtig, da einige seltenere Pflanzengesellschaften an die permanente Wasserführung gebunden sind. Der Bau der Drainagegräben und die landwirtschaftliche Nutzung haben in Kombination mit der Bebauung im bestehenden Gewerbepark die ursprünglichen Wasserverhältnisse – und damit auch die Böden – bereits stark verändert bzw. degradiert. Die Böden erfüllen jedoch noch eine wichtige Funktion als Wasserspeicher. Das überplante Gebiet ist auf Grund seiner Muldenlage und den nässe- und frostempfindlichen Böden ein größtenteils wenig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Lediglich die höher gelegenen Bereiche, die ackerbaulich genutzt werden können, haben ein größeres Gewicht für die Landwirtschaft. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Vor allem im südwestlichen Teil (Mulde) muss jedoch mit Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden (nicht oder nur gering tragfähige, setzungsanfällige durchnässte organische Böden erschweren die Gründung und verur-

sachen einen deutlichen Mehraufwand z.B. durch Bodenaustausch, Pfahlgründung).

- **Prognose bei Durchführung:** Bei Umsetzung der gewerblichen Bebauung wird das Gelände im zentralen Plangebiet großflächig versiegelt, wodurch die Bodenfunktionen auf bis zu 80% der Fläche vollständig verloren gehen. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen können – auch im Bereich der Ausgleichs- und Retentionsflächen – nicht mehr als solche genutzt werden. Dadurch entfällt der mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbundene Nährstoff-Eintrag. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffeinträge belastet. Darüber hinaus kommt es durch die Baumaßnahmen zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenhorizonte sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse bleiben unverändert. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. 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, abgeschlossen. Bei Abtragsarbeiten sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden getrennt zu behandeln. Humoser Oberboden sollte nicht über eine Höhe von max. 1,50 m gelagert werden. Bei längerer Lagerung sollten Mieten angelegt werden. Verdichtungen können durch eine örtliche Abgrenzung des Arbeitsbereiches und durch den Verzicht auf die Befahrung losen Bodens bei den Erschließungsarbeiten vermieden werden. Um überschüssigen Erdaushub möglichst weitestgehend zu verwerten, wird empfohlen ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Im Erweiterungsbereich ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten. In den beiden Änderungsbereichen kann es auf Grund des hier bestehenden Baurechts grundsätzlich bereits jetzt zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen.

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

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

- Bestandsaufnahme: Ganz im Westen des Gebietes verläuft von Norden nach Süden ein kleiner, häufig trocken liegender Graben. Darüber hinaus durchfließt der Riedgraben das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten und verläuft anschließend unter der Bundes-Straße B 30 hindurch in einer Dole bis zum "Karlessteich". Über den Riedgraben entwässert das Plangebiet in die Schussen und gehört damit zum Wassereinzugsgebiet Alpenrhein/Bodensee. Im Westen, Norden und Osten umschließt das Einzugsgebiet der Donau den betrachteten Bereich. Die Geländeerhebungen in diesen Richtungen sind Teil der Europäischen Wasserscheide. Nach dem o. g. geotechnischen und hydrogeologischen Standortgutachten von Dr. Ebel & Co. bilden die im östlichen Plangebiet oberflächennah anstehenden sandigen Seeablagerungen und Bachkiese einen Grundwasserleiter, dessen Wasserspiegel durch die vorhandenen Drainagegräben reguliert wird. Die Wasserführung in diesem Aquifer ist vermutlich stark von den eintreffenden Niederschlägen abhängig. Da der Bereich in einer Mulde mit angeschlossenen Hängen liegt, dürfte der Wasserandrang nach Niederschlägen vorübergehend kräftig ansteigen. Zudem ist davon auszugehen, dass Zuspeisungen aus wasserführenden Zonen der Moräne erfolgen, so dass in diesem Grundwasserleiter mit einer permanenten Wasserführung gerechnet werden muss. Das Grundwasser steht zwischen 0,88 m und 2,70 m unter der Geländeoberkante an. Bereits in oberflächennäheren Schichten kann Staunässe (Schichtwasser) auf bindigen, wenig durchlässigen See- oder Beckenablagerungen auftreten. Im gesamten Plangebiet ist mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen.
- Prognose bei Durchführung: Zu dem Graben im Westen wird zum Schutz des Gewässers mit der überbaubaren Grundstücksfläche ein Mindestabstand von 30,00 m eingehalten. Da das Grundwasser relativ hoch unter Gelände ansteht, besteht die Gefahr, dass es während der

Bauarbeiten freigelegt, möglicherweise auch örtlich abgesenkt wird. Beides sind jedoch temporäre Veränderungen. Während der Bauarbeiten wird auf größeren Flächen Oberboden abgeschoben. Sind die Hänge vegetationsfrei, kann es bei stärkeren Niederschlägen zu Bodenerosion und damit zu einer Verschmutzung des hangabwärts liegenden Riedgrabens kommen. Die hier vorhandenen Gehölze können jedoch den Großteil angeschwemmter Erde auffangen. In Folge der zu erwartenden Bodenversiegelung durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen. Dies führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer in geringem Umfang reduzierten Grundwasser-Neubildung. Die im Plangebiet zu erwartende Versiegelung ist auf Grund der Ausweisung eines Gewerbegebietes hoch (GRZ 0,70). Da der Untergrund bereits jetzt nur gering durchlässig ist (siehe oben), sind die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung jedoch weniger gravierend. Die möglicherweise bestehende Grundwasserbelastung durch den Eintrag von Nitraten oder Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft entfällt. Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Wasser werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch wird das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt. Zum Schutz vor Hangwasser ist an der nördlichen Gewerbegebietsgrenze eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. An diesem mindestens 0,50 m hohen Wall wird das anfallende Hangwasser gesammelt und über Kanäle der Retentionsmulde zugeführt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u. U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine wesentliche Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Gewerbegebiet südlich des Plangebietes ist an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Entwässerung dieses Gebietes erfolgt im modifizierten Trenn-System (Schmutzwasser-Beseitigung über Anlagen des städtischen Abwasserbetriebes, Niederschlagswasser-Beseitigung durch gepufferte Einleitung in den Riedgraben, bei Bedarf über Regenklärbecken und Retentionsbodenfilter). Die Frischwasser-Bereitstellung erfolgt über das städtische Wasserwerk.
- Prognose bei Durchführung: Die Abwasser-Beseitigung erfolgt auch im Plangebiet über ein modifiziertes Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in das bestehende, bereits ausreichend dimensionierte Pumpen-Schlauch-System im "Gewerbepark Wasserstall" eingeleitet und anschließend der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser wird in "behandlungsbedürftig" und "nicht behandlungsbedürftig" unterteilt. "Nicht behandlungsbedürftig" ist Niederschlagswasser, das auf Dach- und Grünflächen, sowie auf wenig befahrenen PKW-Zufahrten und -Stellplätzen anfällt und in seiner Qualität mindestens geklärtem Abwasser entspricht. "Behandlungsbedürftig" ist jenes Niederschlagswasser, das diesen Standard nicht einhält. Es handelt sich dabei vor allem um Niederschlagswasser, das auf Verkehrs- und Lagerflächen anfällt. Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden, welche eine Versickerung ausschließt, wird das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser entweder direkt oder über unterirdische, in öffentlichen Flächen verlegte Leitungen in den Riedgraben bzw. in den westlichen Teil der geplanten Retentionsmulden eingeleitet. Die vorgesehenen Rückhaltevolumen in den geplanten Mulden stellen sicher, dass die Verdolung des Riedgrabens unter der B 30 nicht mit einer höheren Durchflussmenge als ursprünglich bemessen belastet wird. Das behandlungsbedürftige Regenwasser wird über Leitungen gesammelt und nach einer Zwischenspeicherung im östlichen Teil des geplanten Retentionsbereichs dem Retentionsbodenfilter zur Behandlung bzw. Reinigung zugeleitet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Gewerbegebiet südlich des Plangebietes bleibt an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-

entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet 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 Sommer) 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. Das Plangebiet befindet sich in einer Hang-Situation. Die auf den offenen Flächen entstehende Kaltluft fließt in Richtung der im Süden liegenden Mulde ab, so dass diese vor allem im Winter ein Kaltluftreservoir bildet (Frostgefährdung). Für die Belüftung der südlich liegenden Stadt haben die Flächen keine größere Bedeutung, da die sich bildende Kaltluft durch die Muldenlage und die bestehende Bebauung (größere Hallen des Hagebaumarktes und anderer Betriebe) nur schwer abfließen kann. Aus Sicht der Kurgäste weist Bad Waldsee ein gemäßigtes Reizklima auf (Kortort-Klimagutachten des DWD 1970). Sowohl durch die Landwirtschaft (Staub und Geruch aus der Grünland- und Ackernutzung im Gebiet und von der Hofstelle östlich des Plangebietes) als auch durch das angrenzende Gewerbegebiet (v. a. Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr der Mitarbeiter, Anlieferer und Kunden) ist die Luftqualität leicht vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung der offenen Wiesen- und Ackerflächen wird zukünftig die Kaltluftentstehung im Plangebiet unterbunden. Da versiegelte Flächen mehr Wärme abstrahlen als das Grünland und der Acker, sind mikroklimatische Veränderungen (z.B. kleinräumige Temperaturerhöhung) zu erwarten. Die bestehende Vorbelastung der Luftqualität wird sich durch die Abgase des zunehmenden Kfz-Verkehrs und die Emissionen aus den Gewerbebetrieben (technische Anlagen, Heizungen usw.) erhöhen. Bei Einhaltung der gültigen technischen Standards und der neuen Energieeinsparverordnung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Dies ist jedoch im Bedarfsfall im Rahmen der Bauanträge noch genau zu prüfen. Durch die im Gewerbegebiet sowie auf den beiden großen Grünflächen im Osten und Westen festgesetzten Pflanzungen werden die klimatischen Auswirkungen der Versiegelung reduziert werden. Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit die Luftqualität verbessern. Allein durch die Größe des geplanten Gewerbegebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft dennoch als lokal bedeutsam zu bezeichnen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands und Ackers	verringerte Kaltluftproduktion	-
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+

betriebsbedingt

Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	-
---------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Kaltluftentstehungsgebiet bleibt unverändert. Die Mulde wirkt weiterhin als Sammelbecken für von den Hängen abfließende Kaltluft. Ein kleiner Bereich im Südwesten kann überbaut werden.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet gehört zum Naturraum des Oberschwäbischen Hügellandes, einer kuppigen Jungmoränen- und Schmelzwasserlandschaft des nördlichen Voralpenlandes. Landschaftsbildbestimmende Elemente dieses Naturraumes sind die bewaldeten Moränen und die ebenen Riedflächen mit zahlreichen Seen und Mooren. Der Nordteil des Plangebietes wird von einer etwa fünf bis sechs Meter höher liegenden Kuppe beherrscht, die im Moment ackerbaulich genutzt wird. Die nordöstlichen und östlichen Hänge umschließen eine feuchte, von Drainagegräben entwässerte und als Grünland genutzte Mulde (tiefster Punkt bei 601,50 m ü. NN). Am Rand des Plangebietes, vor allem im Gebiet des "Fronholzes", steigt das Gelände nach Norden und Osten zu einem Moränenrücken hin an. Ein weiterer, vom Plangebiet 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 Plangebiet 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 neuen Museum, im entfernteren Bereich geprägt. Weniger auffällig, jedoch sichtbar, sind die Hochspannungs-Freileitung östlich des Plangebietes sowie wenige Hochhäuser der Stadt im Süden. 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 im Westen durch das "Fronholz" und im Süden durch die Sträucher und jüngeren Bäume entlang der Flutmulden und des Riedgrabens. 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.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper wird das Landschaftsbild beeinträchtigt, weil die teils gut einsehbaren und das Landschaftsbild prägenden Offenflächen verloren gehen und Blickbeziehungen vom "Fronholz" vor allem in die östliche Richtung eingeschränkt werden. Generell ist die Vergrößerung der gewerblich genutzten Flächen am nördlichen Ortseingang und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Oberschwäbischen Barockstraße und einem Fernwanderweg für das Kur- und Erholungswesen der Stadt als nachteilig zu bewerten. Die Beeinträchtigungen werden jedoch durch das "Fronholz" deutlich reduziert, da die Waldfläche einen Sichtschutz von der Bundes-Straße darstellt und weil Wanderer, die nicht bewusst den Waldrand aufsuchen, die zukünftigen Gewerbehallen nicht unbedingt wahrnehmen. Durch die Festsetzung von abschirmenden Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen im Westen und Osten wird der störende Einfluss der Baukörper auf das Landschaftsbild zusätzlich reduziert und den Erholungssuchenden in der Nachbarschaft weiterhin ein möglichst attraktives Naturerlebnis ermöglicht. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen bzw. die Außenanlagen der Gewerbebetriebe möglichst naturnah zu gestalten. Bei Umsetzung der genannten Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt noch als moderat bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Ausdehnung des Gewerbeparks in Richtung Norden; Einschränkung der Blickbeziehungen vom Fronholz nach Osten; geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Eingrünung entlang des Waldstückes im Westen und des Riedgrabens im Osten	Schaffung eines gut eingegrüntes Siedlungsbildes; Abschirmung der gewerblichen Baukörper	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen

Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft

–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

9.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Plangebiet kommen in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Lediglich im Bereich des Riedgrabens finden sich vielfältigere Strukturen (Sträucher, Röhrichte, Seggen). Mit dem Vorkommen von Fortpflanzungsstätten besonderer Arten ist im Plangebiet nach den Ergebnissen der Vor-Ort-Begehung durch einen Biologen nicht zu rechnen (siehe Punkt 9.2.1.2 "Schutzgut Arten und Lebensräume"). Insgesamt kommt dem Plangebiet für die biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung zu.
- Prognose bei Durchführung: Die beiden Lebensräume "Intensivgrünland" und "Acker" gehen vollständig verloren. Sie werden zum größten Teil durch überbaute bzw. anderweitig versiegelte Flächen ersetzt. Wie oben beim Schutzgut "Arten und Lebensräume" bereits erwähnt, betrifft der Lebensraum-Verlust nur eine relativ geringe Zahl an (vorwiegend häufigen) Arten. Für Arten benachbarter Lebensräume, die das Plangebiet als Teil ihres Nahrungshabitats nutzen, stehen in der unmittelbaren Umgebung weiterhin genügend Flächen zur Verfügung, die zur Nahrungssuche ähnlich geeignet sind. Insgesamt ist der Eingriff im Hinblick auf die biologische Vielfalt als gering zu bewerten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Bestandsaufnahme: Nördlich und westlich befindet sich im Fronholz das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Dieses Gebiet umfasst die ebenfalls im Wald liegenden gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Biotop "Flächennaturdenkmal Pflanzen-Standort im Fronholz" (Nr. 280244363271) und "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr. 180244361411) sowie das mit dem zweitgenannten Biotop größtenteils identische Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 84360091411). Östlich des Plangebietes befinden sich die Einzelnaturdenkmale "Stieleiche westlich Reichertshaus" (Nr. 84360092906) und "Stieleiche südwestlich Reichertshaus" (Nr. 84360092904) sowie das kartierte Biotop "Rohrkolben-Röhricht nördlich Reichertshaus" (Nr. 180244360210).
- Prognose bei Durchführung: Der FFH-Gebiets-Teil bei Wasserstall wurde vor allem zur Erhaltung des dortigen Frauenschuhstandortes ausgewiesen. Für diese Orchideen-Art darf keine Standortverschlechterung, z.B. im Hinblick auf Wasserhaushalt, Grundwasserströme (Kalklieferung) oder Publikumsverkehr, entstehen. Im Rahmen der Umweltprüfung zur Erweiterung

des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des bauleitplanerischen Vorhabens mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt (siehe Natura 2000-Voruntersuchung für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee vom Juni 2008, Bearbeiter: Dipl.-Biol. Peter Harsch). Zudem wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung eine (auf die Vorprüfung aufbauende und diese vertiefende) FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet (Büro Sieber, Fassung vom 02.07.2010). Das FFH-Gebiet liegt in diesem Bereich auf Höhen zwischen 604 m und 620 m ü. NN und damit vollständig oberhalb des von See- und Beckenablagerungen eingenommenen südlichen und westlichen Plangebietes. Auf Grund der bindigen Ausbildung dieser oberflächennahen Schichten kann eine Gefährdung des FFH-Gebietes durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden, sofern die Bauwerke oberflächennah ausgebildet werden (keine Keller oder nur einfache Unterkellerung in wasserdichter Bauweise). Auf Grund der schwierigen Baugrundverhältnisse, die Baumaßnahmen im tieferen Untergrund höchst unökonomisch werden lassen, wegen der geplanten gewerblichen Nutzung (meist Hallen auf Bodenplatte) und basierend auf den Erfahrungen aus dem bestehenden Gewerbepark kann sicher davon ausgegangen werden, dass die Bauwerke nicht so tief in den Untergrund eindringen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des benachbarten FFH-Gebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, vor allem den Frauenschuh, sind daher nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist auch der positive Effekt einer der externen Ausgleichsmaßnahmen (Entnahme der hiebsreifen Fichten im Fronholz, dadurch Aufflichtung am Waldboden und Verbesserung der Standortbedingungen für den Frauenschuh, siehe Punkt 9.2.2 "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen"). Für den Kamm-Molch ist durch die Gewerbepark-Erweiterung nicht mit erheblichen Verschlechterungen zu rechnen (siehe dazu den Punkt 8.2.1.2 "Schutzgut Arten und Lebensräume"). Auch die Biotope und Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Die Verbund-Funktion des Riedgrabens wird durch die Festsetzung einer öffentlichen, den Bach begleitenden Grünfläche als zu bepflanzen der Schutzstreifen erhalten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Biotope, Naturdenkmale) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet 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, die ganzjährig touristisch besucht wird und deren Bedeutung für das Kurwesen und den Tourismus auch durch ihre Lage an der Oberschwäbische Barockstraße (Haupttroute) sowie den nahen Golfplatz mit Golf- und Tagungshotel dokumentiert wird. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, die Erholungslandschaft um Bad Waldsee, eine gute Wege-Erschließung sowie prägende Sichtbeziehungen zu erhalten. Für das Plangebiet 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 das Gebiet dennoch auf Erholungssuchende in der Umgebung. Das Plangebiet hat eine große Bedeutung für die lokale Wirtschaft. Vom bestehenden Gewerbepark gehen Lärm-Emissionen aus. Nutzungskonflikte liegen nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Langfristig gehen landwirtschaftliche Flächen mittlerer Bedeutung in einer Größenordnung von sieben Hektar verloren. Weitere vier Hektar können nur noch extensiv genutzt werden (Grün- und Ausgleichsflächen) und verlieren damit ebenfalls ihre Bedeutung als landwirtschaftliche Ertragsstandorte. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie maximal zulässigen Gebäudehöhen reduzieren die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild und damit auch auf die Erholungseignung (siehe oben unter "Schutzgut Landschaftsbild"). Durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben werden neue Arbeitsplätze angeboten bzw. bestehende gesichert. Das Heranrücken von Bauflächen an das "Fronholz" birgt potenziell die Gefahr von Windwurfschäden. Durch die Festsetzung des westlichen Plangebietes als Grünfläche wird jedoch ein Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 30 m zum Waldrand eingehalten. Die Erweiterung des Gewerbeparks verstärkt die vorhandenen Lärm-Emissionen. Der nächste relevante Einwirkort – die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.-Nr. 624/4 – ist jedoch mit fast hundert Metern weit genug entfernt, um auch ohne die Festsetzung von Emissionskontingenten schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können. Die Schwere des Eingriffs aus Sicht des Schutzgutes Mensch ist daher insgesamt gering.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer bzw. Sicherung bestehender Arbeitsplätze	+ +

Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen im Abstandsbereich zum Wald sowie zur Hofstelle	Erhaltung der Erholungsfunktion des benachbarten Waldes, Vermeidung von Windwurfschäden an den neuen Gebäuden, Vermeidung von Lärmkonflikten mit der benachbarten Hofstelle	+
----------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

betriebsbedingt

Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	-
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	---

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Das Gebiet wird wie bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In einem kleinen Teilbereich im Südwesten kann sich gewerbliche Bebauung bzw. Nutzung entwickeln.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten können zeitweise Geruchs-Emissionen ausgehen. Die Bewirtschaftung der Wiesen und Felder führt temporär zu Staub- und Geruchsentwicklungen sowie zu Lärm-Emissionen (Traktoren). Zudem kommt es aus dem Verkehr der angrenzenden Kreis-Straße sowie aus dem bestehenden Gewerbepark zu Lärm- und/oder Schadstoff-Emissionen. Abfälle bzw. Abwässer fallen momentan nicht an. Die Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzliche Bebauung fallen zukünftig Abwässer und Abfälle im Plangebiet an. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird gesammelt und dem bestehenden Retentionsbodenfilter zur Reinigung zugeleitet. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird direkt oder über unterirdische, in öffentlichen Flächen verlegte Leitungen in den Riedgraben bzw. in den westlichen Teil der ge-

planten Retentionsmulden eingeleitet. Die bestehende Vorbelastung der Luftqualität wird sich durch die Abgase des Betriebsverkehrs und durch Emissionen aus dem Betrieb der technischen Anlagen erhöhen. Bei Einhaltung der gültigen technischen Standards und der Energieeinsparverordnung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Dies ist jedoch im Bedarfsfall im Rahmen der Bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Anträge noch genau zu prüfen. Die Festsetzung von flächenbezogenen, immissionswirksamen Schall-Leistungspegeln ("Emissions-Kontingentierung") ist nicht erforderlich, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nächstgelegenen Einwirkort (Hofstelle im Südosten) auf Grund der gegebenen Entfernung von fast hundert Metern auch so gewährleistet ist.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage mit einer Exposition Richtung Südosten bzw. Süden auf. Nach der Karte des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zur Eignung der Region für geothermische Nutzung ist der tiefere Untergrund des Plangebietes aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bedingt geeignet (in größeren Tiefen ist u. U. mit Artesen zu rechnen).
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Errichtung und Nutzung geothermischer Anlagen ist voraussichtlich möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt Bad Waldsee als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt, wobei der Gewerbeschwerpunkt im Norden der Stadt liegt. Im Plangebiet sieht der Regionalplan eine Freihaltetrasse für den Straßenverkehr vor (Umfahrung Mattenhaus: vierspuriger Ausbau der B 30, Kategorie I). Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (3. Änderung genehmigt mit Erlass des Landratsamtes Ravensburg vom 15.10.2010; rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 09.12.2010) stellt die überplanten Flächen als gewerbliche Bauflächen (Planung) dar. Der Landschaftsplan trifft keine darüber hinaus gehenden Aus-

gen. Zu den Schutzgebieten nach BNatSchG siehe die Punkte 9.1.2.1 (Schutzgebiete für Natur und Landschaft) und 9.2.1.9 (Schutzgebiete/Biotope). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

- Prognose bei Durchführung: Die im Regionalplan dargestellte Freihaltetrasse für die B 30 wurde von der Straßenbauverwaltung wegen der Neuausweisung des FFH-Gebietes herausgenommen. Diese Trasse wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen wird der Ausbau der bestehenden Trasse angestrebt, so dass kein Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz durchzuführen ist und die im Regionalplan festgesetzte Freihaltetrasse ihre Wirksamkeit als zu beachtendes Ziel der Raumordnung verliert. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden eingehalten. Der benachbarte FFH-Gebiets-Teil sowie die Naturdenkmäler und Biotope werden durch die Gewerbegebiets-Ausweisung nicht beeinträchtigt (siehe oben). Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Lokal bedeutsame Schadstoffquellen stellen vorwiegend der Kfz-Verkehr auf der östlich liegenden K 8033 (Feinstaub und Schadgase wie Kohlenstoffmonoxid), der benachbarte Gewerbepark (vorwiegend Stickoxide aus Heizungen und Betriebsverkehr) sowie die Landwirtschaft (Staub, Geruch, bei Gülleausbringung Ammoniak) dar. Da sich im Gewerbepark bisher keine stark emittierenden Betriebe angesiedelt haben, kann die Luftbelastung als für den ländlichen Raum durchschnittlich bewertet werden.
- Prognose bei Durchführung: Die Luftqualität im überplanten Bereich wird sich auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen aus Betriebsverkehr und Anlagenbetrieb voraussichtlich nur unerheblich verschlechtern. Im Rahmen der Bauanträge muss jedoch im Bedarfsfall jeweils betriebsspezifisch geprüft werden, ob durch den Betrieb der jeweiligen Anlage nachteilige Folgen für die menschliche Gesundheit zu erwarten sind. Die von der weiterhin angrenzenden Landwirtschaft ausgehenden temporären Staub- oder Geruchs-Belastungen bleiben bestehen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern beste-

hen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

- 9.2.2.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des Geltungsbereiches ist zu unterscheiden zwischen einer Änderung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und dem neu überplanten Bereich des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall". Für den Änderungsbereich, dem ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu Grunde liegt, besteht bereits Baurecht. Daher findet hier kein neuer Eingriff statt. Zum Teil wird sogar durch die Festsetzung einer Grünfläche das bestehende Baurecht beseitigt und damit der Umfang des durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan entstehenden Eingriffes reduziert. Der Bereich des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" wird neu überplant. Hier ist ein Eingriff vorhanden, der eine Ausgleichspflicht auslöst.
- 9.2.2.2 Bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist zu berücksichtigen, dass die externen Ausgleichsflächen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Diese Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden mehrheitlich so übernommen, wie sie im Rahmen des damaligen Bauleitplan-Verfahrens abgestimmt und vertraglich gesichert wurden. Zusätzlich erfolgt im westlichen Bereich eine Vergrößerung der festgesetzten Ausgleichsfläche in Richtung Süden. Die genannten Maßnahmen wurden als Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" vertraglich gesichert, jedoch nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt. Die Stadt Bad Waldsee hat daher mit dem Umweltamt am Landratsamt Ravensburg vereinbart, die noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan an anderer Stelle des Gemeindegebietes zu erbringen (siehe den nächsten Absatz). Die genannten Maßnahmen stehen damit für den vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung. Zusätzlich sind für die Erweiterung weitere Ausgleichsflächen erforderlich.
- 9.2.2.3 Der Ausgleichsbedarf für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" wurde anhand des Biotopwertverfahrens nach Aicher und Leyser ermittelt (siehe Aicher K. & Leyser, T. 1991: Biotopwertverfahren. Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz—Oberste Naturschutzbehörde). Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild/Erholung fließen über dieses Verfahren mit in die Bewertung ein. Der Ausgleichsbedarf für die beiden Bauabschnitte des bestehenden Gewerbeparks beträgt gemäß der Ermitt-

lung des Landschaftsarchitekten Rochus Hack (siehe Erläuterungsbereich zur Grünordnungsplanung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von August 2001) unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen insgesamt 165,24 Wertpunkte (ermittelt auf Grundlage von Flächenangaben in Hektar (ha) statt in m²). Durch die innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (z.B. naturnahe Gestaltung der Flutmulden am Riedgraben, Hochstammplantagen, Neuanlage Waldsaum) konnte dieser Ausgleichsbedarf bereits auf 86,92 Wertpunkte reduziert werden. Diese 86,92 Wertpunkte sollten nach der ursprünglichen Planung außerhalb des Plangebietes (auf 2,07 ha der im vorliegenden Bebauungsplan enthaltenen Grünflächen) erbracht werden. Um nach der jetzt vorgenommen Überplanung dieser externen Ausgleichsflächen den verbleibenden Ausgleichsbedarf noch decken zu können, werden dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwei neue externe Ausgleichsflächen zugeordnet (siehe weiter unten bei den Maßnahmenbeschreibungen).

- 9.2.2.4 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011). Für die übrigen Schutzgüter erfolgen eine Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach dem Modell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg ("Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe 2005) sowie eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.5 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 9.2.2.6 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 9.2.2.7 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gewerbegebietes durch randliche Grünflächen mit umfangreichen Gehölzplantagen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)

- Erhaltung des vorhandenen Strauchgürtels entlang des Riedgrabens im Südwesten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % Licht reflektieren (4 % je Solar-glassseite) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung bzw. Schaffung eines Biotopverbundes durch Vermeidung der Bebauung und Pflanzungen im Übergangsbereich zum FFH-Gebiet (Pufferstreifen) sowie entlang des Riedgrabens im Osten (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Beleuchtung (planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Rückhaltung und gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- fachgerechte Behandlung des Bodens im Rahmen der Bauarbeiten, z.B. durch getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens; Beachtung der einschlägigen Normen wie der DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial" und der DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" (Hinweise, Schutzgut Boden)

9.2.2.8 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.2.2.9 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland und Acker	Die aus naturschutzfachlicher Sicht geringwertigen Lebensräume "Intensivgrünland" und "Acker" werden durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer Gehölzarten; Erhaltung des vorhandenen Strauchgürtels entlang des Riedgrabens im Südwesten; Freihaltung von Pufferzonen entlang des FFH-Gebietes und entlang des Riedgrabens; Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen und Photovoltaik-Anlagen	Da lediglich geringwertige Lebensräume überbaut und die naturschutzfachlich bedeutsameren Bereiche aufgewertet werden, zudem umfangreiche Grünflächen für die Eingrünung des Plangebietes zur Verfügung stehen, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als mäßig betrachtet werden.

9.2.2.10 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Großflächige Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Oberboden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Hinweis auf schonenden, fachgerechten Umgang mit dem Boden	Auf Grund der großflächigen Versiegelung und der daraus folgenden erheblichen Beeinträchtigung liegt beim Schutzgut Boden der Schwerpunkt des Eingriffes.

9.2.2.11 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Großflächige Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Sammlung des anfallenden Niederschlags-Wassers in Flut- und Retentionsmulden mit Drosselabfluss in den Riedgraben; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei	Der Eingriff kann als unerheblich bewertet werden, da die Versickerungsleistung der überplanten Flächen bereits gering ist und das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den lokalen Wasserkreislauf zurückgeführt wird.

9.2.2.12 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünland und Acker	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	Ein- und Durchgrünung der Bebauung mit Gehölzpflanzungen	Der Eingriff wird als unerheblich eingestuft, da der Fläche in Bezug auf den Kaltluftabfluss keine Siedlungsrelevanz zukommt.

9.2.2.13 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von gewerblich genutzten Hallen, teilweise in gut einsehbarer Hanglage	Vorverlagerung des Ortsrandes in einem teilweise exponierten Bereich. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen	Freihaltung der Randstreifen von Wald und Riedgraben von Bebauung; Pflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes; Erhaltung der Sträucher entlang des Riedgrabens im Südwesten	Durch die Eingrünung und Strukturanreicherung entlang des Fronholzes im Westen und des Riedgrabens im Osten findet kein erheblicher Eingriff statt.

9.2.2.14 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.2.15 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat negative Auswirkungen auf die Lebensräume "Intensivgrünland" und "Acker". Die Eingriffsintensität ist aus naturschutzfachlicher Sicht als gering einzustufen, da die genannten Lebensräume auf Grund der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt sind. Die innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen auf den beiden großen Grünflächen können den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bereits vollständig, unter Verbleib eines Überschusses, ausgleichen (siehe nachfolgende Bilanzierung).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
37.10	Acker	17.082	4	4	68.328
33.60	Intensivgrünland	98.595	6	6	591.570
12.61	unbewachsener Entwässerungsgraben im Westen, Abwertung weil größtenteils trocken und Stoffeintrag durch intensive Grünlandnutzung	120	11	8	960
12.61	größerer Graben im Osten ("Riedgraben"), dauerhaft Wasser führend	200	11	11	2.200

Planerischer Bestand (rechtsverbindlicher BP, Änderungsbereich)

60.10, 60.21	überbaubare Fläche (80%)	244	1	1	244
60.50	nicht überbaubare Fläche	61	4	4	244
60.21	Straße	335	1	1	335
33.70, 33.80	Grünflächen zur Retention und Eingrünung	2.694	13	13	35.022
Summe Bestand		119.331			698.903

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Gewerbegebietsfläche (80 % d. GE)	54.366	1	1	54.366
60.50	nicht überbaubare Fläche (20 % des GE)	13.592	4	4	54.368
60.21	Straße	5.500	1	1	5.500
33.70, 60.50	Verkehrsbegleitgrün	402	4	4	1.608
12.61	unbewachsener Entwässerungsgraben im Westen, reduzierter Stoffeintrag, häufigere Wasserführung durch Tümpel und Retentionsbereiche	120	11	10	1.200
13.20	Tümpel mit Verlandungsbereichen	1.356	21	21	28.476
12.60, 12.61	renaturierter Riedgraben im Osten, Aufwertung wg. Laufverlängerung und Strukturanreicherung	300	11	13	3.900
33.41	extensiv genutzte öffentliche Grünflächen (abzüglich der Flächen für Strauchpflanzungen)	39.856	13	13	518.128
41.10	Strauchpflanzungen auf den o. g. Grünflächen	3.960	15	15	59.400
45.10-45.30b	Einzelbäume, Neupflanzung auf den öffentlichen Grünflächen, 116 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 96 cm	11.136	5	5	55.680
45.10-45.30b	Einzelbäume, Neupflanzung auf den privaten Grundstücken, 85 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 96 cm	8.160	6	6	48.960
Summe Planung		119.331			831.586

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 831.586

Summe Bestand 698.903

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsüberschuss) 132.683

9.2.2.16 Die Planung ergibt einen Überschuss von 132.683 Wertpunkten für das Schutzgut Arten/Lebensräume, der zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in den Boden herangezogen werden kann.

9.2.2.17 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung bislang unversiegelter Grünland- und Ackerflächen sowie die Aufschüttung eines kleinen Walles zum Schutz vor Hangwasser. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Durch die Anlage der Retentionsbereiche erfolgt ein geringfügiger Eingriff in das Schutzgut Boden (flache Abgrabungen/Abschiebung von Oberboden). Nach deren Anlage werden die Retentionsmulden jedoch mit Arten des Feuchtgrünlands eingesät, nicht mehr gedüngt und durch voraussichtlich zweischürige Mahd pro Jahr extensiv gepflegt. Zudem plant die Stadt vereinzelte Gehölzpflanzungen. Es wird sich daher wieder eine belebte Bodenzone ausbilden. Aus naturschutzfachlicher Sicht stellen die wechselfeuchten Extensivwiesen in den Retentionsmulden eine deutliche Aufwertung gegenüber der momentanen Nutzung dar (Intensivgrünland). Daher werden die Retentionsbereiche in der Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden neutral bewertet. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0 - "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

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

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei erst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Stufe 1-gering).

Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach den Bodenschätzungskarten, die das Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Bodenschutz, zur Verfügung stellte. Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf wird in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Da innerhalb des Plangebietes die Bodenfunktionen "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" räumlich variierende (d.h. mehrere unterschiedliche) Werte annehmen, wird für diese beiden Funktionen ein nach der jeweiligen Flächengröße gewichtetes arithmetisches Mittel der Wertstufe verwendet (3,22 bei "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und 2,68 bei "Filter und Puffer"). Die über alle Bodenfunktionen gemittelte Wertstufe liegt vor dem Eingriff bei 2,63 und nach dem Eingriff bei den versiegelten Flächen bei 0. Die Flächen, die aufgeschüttet werden (Hangwasser-Schutzwall),

werden dabei genauso behandelt wie die voll versiegelten Flächen, sind also bei den u. g. Flächen mit eingeschlossen.

Die auszugleichende Fläche in m² wurde folgendermaßen berechnet:

- Verkehrsflächen (Straße): 5.500 m²
- Gewerbegebiet (GRZ 0,70, einschließlich Überschreitungsmöglichkeit sind bis zu 80 % der Fläche voll versiegelbar): $67.958 \text{ m}^2 \cdot 0,8 = 54.366 \text{ m}^2$
- Aufschüttung/Wall (im Begleitgrün liegender Teil; der auf der Gewerbegebietsfläche liegende Teil des Walls ist als bauliche Anlage bereits bei den o. g. 80 % versiegelbarer Gewerbegebietsfläche enthalten): 402 m²

Insgesamt ergibt sich damit eine Boden-Eingriffsfläche von 60.268 m².

Eingriffsfläche	Fläche in m ²	Wertstufe vor dem Eingriff (WvE)	Wertstufe nach dem Eingriff (WvE)	Kompensationsbedarf in BWE
zusätzlich versiegelbare und aufgeschüttete Flächen	60.268	2,63	0	158.505
Summe	60.268			158.505

9.2.2.18 Die Eingriffe ergeben somit einen Kompensationsbedarf von 158.505 Bodenwerteinheiten (BWE).

9.2.2.19 Gemäß der Fortschreibung der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011) können die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet werden, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Da die zukünftig versiegelten Flächen ihre Funktionen nicht mehr erfüllen und daher mit "0" bewertet werden müssen, entspricht die momentane Bedeutung dieser Flächen gleichzeitig dem auszugleichenden Verlust nach ihrer Versiegelung. Als "worst case"-Annahme wird auch hier – trotz der Möglichkeiten zur Minimierung – davon ausgegangen, dass die Funktionen aufgeschütteter Flächen ihre Bedeutung in ähnlicher Weise verlieren wie die voll versiegelten Flächen. Im vorliegenden Fall beträgt daher der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden 634.984 Ökopunkte (siehe nachfolgende Tabelle).

Bezugsfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Summe aus voll versiegelten und aufgeschütteten Flächen	60.268	2 - 3,22 - 2,68	2,634	10,536	634.984
Summe	60.268				634.984

- 9.2.2.20 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.21 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.22 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.2.2.23 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 9.2.2.24 Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Folgende Maßnahmen werden hierzu auf der im westlichen Plangebiet liegenden öffentlichen Grünfläche als Pufferzone umgesetzt:
- Herstellung eines Sumpfbereiches durch flachgründige (max. 0,50 m) Bodenabschürfung mit flachgeneigten Böschungen. Durch den hoch anstehenden Grundwasserstand bzw. die bindigen, Oberflächenwasser stauenden Böden wird sich der ausgebagerte Bereich durch Grund- und/oder Oberflächenwasserspeisung füllen können, wodurch ein naturnaher, flacher Tümpel mit ausgedehntem Verlandungsbereich und umliegenden Feuchtflecken entsteht. Der im Plan eingezeichnete Gewässer-Standort ist nicht als Fixpunkt zu betrachten, sondern an die vor Ort vorhandenen Geländeformen anzupassen (Nutzung natürlicher Mulden zur Verminderung des Eingriffes in den Boden). Das ausgebagerte Erdmaterial ist von der Fläche zu entfernen. Es kann z. B. zur Aufschüttung des an der Nordgrenze des Gewerbegebietes vorgesehenen kleinen Walles verwendet werden.
 - Anlage von Baum-Strauch-Hecken sowie Waldsaumpflanzungen; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze. Die Hecken sollen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern angelegt und locker über die Fläche verteilt werden.
 - Extensivierung der Nutzung durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts (Schnittzeitpunkt Mitte Juni bis Ende August; alternativ extensive Beweidung z.B. mit Schafen). Um den Nährstoffgehalt des Bodens zu reduzieren, sollte der o. g. Nutzung eine zweijährige Aushagerungsphase vorausgehen, während der bei Verzicht auf Düngung die Wiese vier- bis fünfmal pro Jahr gemäht und das Mähgut abtransportiert wird.
 - Verminderung des Stoffeintrages in die Fläche durch dauerhaften Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln.
 - Zur Förderung des Artenreichtums kann – je nach beobachteter floristischer Entwicklung der Fläche – zusätzliche eine Impf-Saat mit typischen Arten des frischen (Bärwurz, Flockenblume, Glockenblume, Pippau, Rotklee, Storchschnabel, Tag-Lichtnelke) bis feuchten (Bach-Nelkenwurz, Wiesen-Knöterich, Wiesen-Schaumkraut) Grünlandes erfolgen.

Auf der im östlichen Plangebiet liegenden öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone wer-

den folgende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt:

- Verlegung und naturnahe Gestaltung des Grabenabschnittes (leicht mäandrierender Verlauf mit unterschiedlich geneigten Böschungen).
- Baum- und Strauchpflanzungen entlang des geplanten Gewässerverlaufs; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze. Die Böschungsbereiche sind durch Initialpflanzung einer standortgerechten Krautvegetation (z.B. Mädesüß, Sumpf-Schwertlilie, Schlank-Segge u.a.) als feuchter bis frischer Krautsaum zu entwickeln.
- Aushagerung und Extensivierung der Bach begleitenden Wiese wie oben bei der westlichen Ausgleichsfläche beschrieben. Um die Mahd und andere Pflegemaßnahmen zu ermöglichen wird ein Wirtschaftsweg westlich des Bachlaufes angelegt.

Die o. g. Maßnahmen wurden – auf kleinerer Fläche – bereits als Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" vereinbart und vertraglich gesichert. Da die Maßnahmen jedoch nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt wurden (und immer noch nicht umgesetzt sind), ordnet die Stadt Bad Waldsee dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwei neue, externe Ausgleichsfläche zu, um den noch verbleibenden Ausgleichsbedarf für das bestehende Gewerbegebiet zu decken. Die genannten Ausgleichsmaßnahmen stehen damit für den vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung. Im Rahmen der vorliegenden Planung vergrößert sich die Fläche, auf der die Maßnahmen umgesetzt werden können, in Richtung Süden. Dem vorliegenden Bebauungsplan können damit insgesamt 2,48 ha an planinterner Ausgleichsfläche zugeordnet werden. Dadurch kann der Eingriff in das Schutzgut Arten/Lebensräume vollständig ausgeglichen werden (siehe oben). Es verbleibt ein Überschuss von 132.683 Wertpunkten, der für den schutzgutübergreifenden Ausgleich der Eingriffe in den Boden verwendet wird.

- 9.2.2.25 Der verbleibende Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen auf insgesamt zwei externen Flächen bzw. Flächenpools erbracht.

Der erste der o. g. Ausgleichsflächen/-maßnahmenpools liegt am Südwestrand des Steinacher Rieds zwischen Bad Waldsee und Obermöllnbronnen. Dabei handelt es sich um drei in der Summe 8,55 ha große Flurstücke (Fl.-Nrn. 615 und 662 der Gemarkung Reute und Teilfläche der Fl.-Nr. 1525 der Gemarkung Waldsee, siehe Bilddokumentation in Kapitel 13). Die ersten beiden Flurstücke liegen zwischen der Steinach im Osten und den Drumlins zwischen Reute und Obermöllnbronnen im Westen. Sie sind durch den Riedgraben (Teil der Fl.-Nr. 661) voneinander getrennt und werden als Intensivgrünland (Fl.-Nr. 615 und westlicher Teil der Fl.-Nr. 662) sowie als Maisacker (östlicher Teil der Fl.-Nr. 662) genutzt. Das dritte Flurstück grenzt unmittelbar östlich an die Steinach an. Es ist etwa zur Hälfte (im Übergangsbereich zum Moor) bewaldet. Bei der Bestockung handelt es sich um eine Aufforstung aus der jüngeren Zeit vorwiegend mit Eschen und Stiel-Eichen. Die Krautschicht wird fast vollständig von hohen Gräsern und Brennesseln eingenommen. Die vor etwa zehn Jahren durchgeführte Aufforstung ist eine von den Kurbetrieben fi-

nanzierte Ausgleichsmaßnahme für die Anlage von Moorschlammecken. Sie wird daher aus dem vorliegenden Ausgleichskonzept ausgeklammert. Der westliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1525 wird als Grünland mäßig intensiv genutzt. Das gesamte Grundstück liegt bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Steinacher Ried". Etwa zwei Drittel der Fl.-Nr. 615 sowie die ganze Fl.-Nr. 1525 sind als Niedermoor kartiert, im östlichen Drittel der Fl.-Nr. 662 stehen Nieder- und Anmoor an (Nr.2.19b der Moorkarte Baden-Württemberg M1:50.000, Blatt Bad Waldsee L8124). Dabei handelt es sich um die südwestlichen Ausläufer des Möllenbronner Rieds, die vermutlich in der Vergangenheit abgetorft wurden. In jedem Fall fand durch die Anlage des Riedgrabens eine Entwässerung statt. Alle drei Flächen sind als Feldlerchen-Lebensraum der Priorität 2 sowie als Neuntöter-Lebensraum der Priorität 3 kartiert. Zudem sind die Flächen Teil des ProRegio Oberschwaben-Maßnahmenkonzeptes von 2004. Dieses sieht für die Wiesen entlang der Steinach eine Wiedervernässung und Extensivierung vor, u. a. um zusätzliche Nahrungsflächen für den Storch zu schaffen (aktuell ein genutztes Storchennest in Steinach am Westrand von Bad Waldsee, etwa 2 km Luftlinie entfernt). Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch siehe Ausgleichsskizze 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Der Maisacker ist wieder in eine Grünlandnutzung zu überführen (Einsaat eines Saatgutes [Feuchtwiesenmischung] regionaler Herkunft). Anschließend werden alle Grundstücke außerhalb der bewaldeten Bereiche extensiviert, d.h. zukünftig nur noch zwei- bis dreimal jährlich mit Abtransport des Mahdguts gemäht (erste Mahd nicht vor dem 15.06.) und nicht gedüngt. Entlang der Gewässer sollte eine Herbstmahd alle zwei bis drei Jahre angestrebt werden, sofern sich keine Neophyten (wie das Drüsige Springkraut) ansiedeln (dann bis zu zweimalige Mahd pro Jahr).
- Entlang der Steinach sind punktuell Pflanzungen vorzunehmen. Hierzu sind möglichst im Frühjahr auf der gesamten an die Ausgleichsfläche grenzenden Strecke einzelne Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) an die Mittelwasserlinie zu pflanzen und zwar so, dass das Gewässer in Abschnitten beschattet und besonnt wird. Insgesamt sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.
- Auf eine Wiedervernässung durch Aufstauung des Riedgrabens wird bewusst verzichtet, da Auswirkungen dieser Maßnahme auf die weiter südlich am Riedgraben liegenden Grundstücke nicht ausgeschlossen werden können. Um zur Förderung von Amphibien dennoch zeitweise eine Vernässung der Wiesenfläche zu erzielen, soll auf der Fl.-Nr. 615 auf etwa 1.000 m² sehr flach Boden abgetragen werden (Abtrag im Zentrum max. 30 cm). In der dadurch entstehenden flachen Senke kann sich Oberflächenwasser sammeln, wodurch sich temporär ein Tümpel ausbildet. Bei der Anlage des Flachtümpels sind Vorkehrungen gegen bauseitige Bodenverdichtungen zu treffen (keine Befahrung mit Radfahrzeugen, evtl. Anlage einer Baustraße...). Nach dem Bodenabtrag ist die Senke mit einer Feuchtwiesenmischung einzusäen und genauso zu pflegen wie die umliegende Wiese. Anflug von Weiden u. ä. Gehölzen ist regelmäßig zu entfernen.

Anrechenbar ist der nicht bewaldete Teil der Flächen, d.h. 5,73 ha/57.276 m². Die Maßnahmen dienen einerseits der Gewässerentwicklung (Extensivierung der Randstreifen, punktuelle Gehölzpflanzungen), andererseits wird ein potentieller Nahrungslebensraum für den Weißstorch aufgewertet. Zudem entsteht durch die Extensivierung des westlichen Teils der Fl.-Nr. 1525 ein Puffer in Richtung des Steinacher Rieds (Möllenbronner Ried).

9.2.2.26 Der zweite Ausgleichsflächen/-maßnahmenpool befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hittisweiler, größtenteils östlich der Osterhofer Ach (Fl.-Nrn. 80, 82, 83, 86/1, 87/1, 88, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche) der Gemarkung Haisterkirch). Die Flächen werden im Bestand als Intensivgrünland genutzt und sind durch frische bis feuchte Standortbedingungen gekennzeichnet. Das Gelände steigt in Richtung Osten, zum Waldbestand "Tiergarten" hin an. Im westlichen Bereich befindet sich ein kleines, gem. §32 NatSchG Baden-Württemberg kartiertes Biotop ("Feldgehölze N Hittisweiler", Nr. 180244360128); ein weiteres kartiertes Biotop liegt im Zentrum der Flächen (etwa 2.136 m² umfassendes "Feuchtgrünland N Hittisweiler", Nr. 180244360129). Das letztgenannte Biotop ist vor Ort nur noch auf kleinen, östlich der Ausgleichsfläche liegenden Restflächen auffindbar. Der biotopkartierte Bereich selbst unterscheidet sich im Hinblick auf Nutzung und Artenzusammensetzung kaum vom umliegenden Intensivgrünland und wird daher in der Bilanzierung als Wirtschaftsgrünland bewertet. Die insgesamt etwa 5,77 ha großen Flächen werden etwa zur Hälfte als Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan genutzt. Der verbleibende, südliche Teil ist eine der beiden Ersatzausgleichsflächen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Bilanzierung für die Maßnahmen auf diesen Flächen findet daher getrennt für die beiden Teilbereiche statt. Für den südlichen Bereich, der dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugeordnet wird, erfolgt die Bilanzierung nach dem Bilanzierungsmodell, das bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwendet wurde (Biotopwerte nach Aicher und Leyser, siehe weiter unten). Folgende Maßnahmen sind vorgesehen (siehe auch siehe Ausgleichsskizze 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Im westlichen Bereich wird durch den Einbau eines kleinen Staubauwerks in der Osterhofer Ach und evtl. weitere Initialmaßnahmen im Rahmen des Gewässerunterhalts die Ausweitung des Gewässers in Richtung Osten forciert (Vergrößerung Retentionsraum, Strukturverbesserung). Entlang des Gewässers sind – vor allem auf der Westseite – punktuell Baumpflanzungen vorzunehmen (z.B. Schwarz-Erle, Stiel-Eiche; insgesamt mind. 10 Stück).
- Im östlichen Bereich (am Hang) sind etwa 50 Obsthochstämme zu pflanzen, um hier langfristig eine Streuobstwiese zu entwickeln (Pflanzabstand mind. 10 m in jede Richtung).
- In den Bereichen, die an den Waldbestand im Norden und Osten angrenzen, sind zur Entwicklung eines gestuften Waldmantels abschnittsweise Strauchpflanzungen mit einer Tiefe von etwa 5 m vorzunehmen (Schlehen, Wildrosen, Roter Hartriegel, Haselnuss usw.).

- Die Flächen sind zu extensivieren (zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähguts, keine Düngung). Entlang des Baches sowie im Bereich der Feuchtgrünland-Reste sollte eine einmalige Herbstmahd angestrebt werden. Sofern sich eine unerwünschte Entwicklung möglicher Störpflanzen wie Springkraut abzeichnet, sind jedoch auch diese Bereich bis zu zweimal pro Jahr zu mähen.

9.2.2.27 Diejenigen Teile der beiden o. g. Ausgleichsflächen, welche dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
Ausgleichsfläche 1 (Wiesen südwestlich Steinacher Ried bei Obermollenbronn, Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Reute)					
33.60	Intensivgrünland	13.986	6	6	83.916
37.10	Maisacker	7.040	4	4	28.160
12.61, 35.42	Riedgraben mit Wasservegetation und Hochstauden (Mädesüß, Schilf, Sumpfschwertlilie), durch Stoffeintrag belastet (Maisacker)	839	11	11	9.229
Ausgleichsfläche 2 (nördlicher Teil der Wiesen nördlich Hittisweiler/östlich Osterhofer Ach, Fl.-Nrn. 80, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche), Gem. Haisterkirch)					
33.60	Intensivgrünland	28.757	6	6	172.542
60.23	Feldweg	1.096	2	2	2.192
41.10	Biotop Feldgehölz (Nr. 180244360128)	204	19	19	3.876
33.41	Biotop Feuchtgrünland (Nr. 180244360129), nach tatsächlichem Bestand bewertet als vergleichsweise intensiv genutzte Wirtschaftswiese	2.136	13	13	27.768
Summe Bestand		91.310			327.683

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
Ausgleichsfläche 1 (Wiesen südwestlich Steinacher Ried bei Obermollenbronn, Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 (Teilfläche) der Gemarkung Reute)					
33.20	Nasswiese aus Intensivgrünland und Acker	21.026	19	19	399.494
13.21	Tümpel mit Verlandungsbereich (flache, temporär Wasser führende Senke)	1.000	26	26	26.000
12.61, 35.42	Riedgraben mit Wasservegetation und Hochstauden, angrenzend extensive Grünlandnutzung	839	11	15	12.585

Ausgleichsfläche 2 (nördlicher Teil der Wiesen nördlich Hittisweiler/östlich Osterhofer Ach, Fl.-Nrn. 80, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche), Gem. Haisterkirch)

33.43	Wirtschaftsgrünland, extensiv genutzt	28.007	13	13	364.091
42.20	Waldrandbepflanzung mit Sträuchern	750	15	15	11.250
60.23	Feldweg	1.096	2	2	2.192
41.10	Biotop Feldgehölz (Nr. 180244360128)	204	19	19	3.876
33.20	Biotop Feuchtgrünland (Nr. 180244360129), nach Entwicklungsziel bewertet als Nasswiese	2.136	24	24	51.264
Summe Planung		91.310			870.752
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme					870.752
Summe Bestand					327.683
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)					+ 543.069

9.2.2.28 In Bezug auf das Schutzgut Boden handelt es sich bei der Extensivierung auf einem Teil der Ausgleichsfläche 1 (Fl.-Nr. 615 Gemarkung Reute) um Maßnahmen, die auch zu einer Aufwertung von Bodenfunktionen führen. Das genannte Flurstück hat im Bestand für die natürliche Vegetation eine hohe Bedeutung (Einstufung mit "3"). Die Extensivierung kann durch die Nähe des Steiner Rieds (erleichterte Ansiedlung spezialisierter Pflanzenarten) die Entwicklung einer naturnahen, schützenswerten Vegetation anstoßen. Daher ist eine Aufwertung um 0,75 Wertstufen anrechenbar.

Maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufen- zugewinn	erzielter Kompensations- umfang in BWE
Nutzungsextensivierung auf Fl.-Nr. 615 Gemarkung Reute (Teil der Ausgleichsfläche 1)	13.986	0,75	10.490
Summe	13.986		10.490

9.2.2.29 Gemäß der Fortschreibung der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011) können die o. g. Aufwertungen für das Schutzgut Boden wiederum in Ökopunkten bewertet werden:

Maßnahme	Fläche in m ²	Ökopunkte/m ²	erzielte Kompensation in Ökopunkten
Nutzungsextensivierung auf Fl.-Nr. 615 Gemarkung Reute (Teil der Ausgleichsfläche 1)	13.986	3	41.958
Summe	13.986		41.958

9.2.2.30 Der Ausgleichsüberschuss für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, der innerhalb des Plangebietes erzielt wird, sowie die Maßnahmen auf den Teilen der beiden o.g. externen Ausgleichsflächen, welche dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden, werden vollständig im Sinne eines schutzgutübergreifenden Ausgleichs dem Boden zugeordnet werden. Zusammen mit den Aufwertungen speziell für das Schutzgut Boden decken diese Maßnahmen den Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Boden vollständig ab. Es verbleibt ein Überschuss von 82.726 Ökopunkten, der für andere Planungen der Stadt Bad Waldsee verwendet werden kann.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 634.984
Anrechenbare Punkte aus schutzgutübergreifendem Ausgleich innerhalb des Plangebietes (Überschuss von Schutzgut Arten/Lebensräume)	+ 132.683
Anrechenbare Punkte aus schutzgutübergreifendem Ausgleich auf den zwei externen Ausgleichsflächen/-pools (Überschuss von Schutzgut Arten/Lebensräume)	+ 543.069
Anrechenbare Punkte aus schutzgutbezogenem Ausgleich auf einem Teil der Ausgleichsfläche 1 (Extensivierung auf Extremstandort)	+ 41.958
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+ 82.726

9.2.2.31 Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden als Ersatz für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten externen Ausgleichsflächen zwei neue Ausgleichsflächen zugeordnet. Bei der ersten der beiden Ausgleichsflächen handelt es sich um das einzige in städtischem Eigentum befindliche Grundstück im Fronholz (Fl.-Nr. 285/3). Das 1,32 ha große Flurstück war bis einschließlich 2010 mit Fichtenwald bestockt (unterschiedlich alt, bis 95 Jahre, zum Großteil rothaul und daher labil). Auf durch Käferschäden entstandenen Lichtungen kommt viel Eschen-Naturverjüngung vor. Zudem sind Bergahorn und Stieleiche aufgekommen. Die Baumartenzusammensetzung lag 2010 bei 70 % Fichte, 25 % Esche/Bergahorn und 5 % Eiche. Da das Flurstück im Bereich des für das hiesige Frauenschuh-Vorkommen ausgewiesenen Flächennaturdenkmals und Waldbiotops liegt, soll der Waldbestand zur Förderung dieser Orchideenart in einen stellenweise lichten Laubmischwald umgebaut werden. Folgende Maßnahmen sind hierzu vorgesehen:

- vollständige Entnahme der Fichten (fand größtenteils im März 2011 bereits statt)
- Umbau des Waldes in einen naturnahen Laubmischwald mit hohem Edellaubholzanteil, vor-

wiegend durch Naturverjüngung, bei Bedarf (fehlende oder qualitativ minderwertige Naturverjüngung) kleinflächig auch durch Pflanzungen

- Pflege der Holzentnahme- bzw. Naturverjüngungs-Flächen mit besonderem Augenmerk auf das Frauenschuh-Vorkommen (bei Bedarf, d.h. bei zu dichtem Aufwuchs/zu großer Beschattung Entfernung der Naturverjüngung).

Die Entnahme der Fichten wurde von Hrn. Herrwanger, einem ortskundigen Botaniker, bei einer Flächenbesichtigung im April 2011 bereits als positiv für den Frauenschuh bewertet. Die Pflege-Maßnahmen sind mit ihm abgesprochen.

Die zweite Ersatzausgleichsfläche für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist Teil des zweiten Maßnahmenpools für den vorliegenden Bebauungsplan. Die oben bereits erläuterten Maßnahmen auf dem südlichen Teil der Wiesen am Ortsrand von Hittisweiler werden daher separat von der obigen Bilanzierung bewertet:

Ausgleichsmaßnahme	Zuschlag	Fläche in ha	Biotopwert
<i>Ausgleichsfläche 1 (städtischer Wald im Fronholz, Fl.-Nr. 285/3, Gemarkung Waldsee)</i>			
Umbau des Fichtenwaldes in einen Laubmischwald (zur Förderung des Frauenschuhs)	14	1,32	18,48
<i>Ausgleichsfläche 2 (südlicher Teil der Wiesen nördlich Hittisweiler/östlich Osterhofer Ach, Fl.-Nrn. 82, 83, 86/1, 87/1, 88 und 121 (Teilfläche), Gem. Haisterkirch)</i>			
Bach (kleines Stauwehr, Vergrößerung Retentionsraum, Verminderung Stoffeintrag in das Gewässer durch Extensivierung der Randstreifen)	22	0,09	1,98
Feuchtwiese (neu durch Vernässung, nährstoffreich, extensiv genutzt)	26	0,25	6,50
Frischwiese, extensiv genutzt (neu durch Extensivierung)	23	1,30	29,90
Streuobstwiese, neu angelegt (ca. 50 Bäume)	33	0,90	29,70
Baumpflanzungen am Bach (10 Stück, Stammumfang < 16 cm, daher übertraufte Fläche jeweils 1 m ²)	31	0,001	0,03
Summe		3,85	86,65

Erläuterung Zuschläge: Ausgleichsfläche 1: Aufwertung von 24 Biotopwertpunkten für einen sonstigen Fichtenbestand auf 38 Punkte für einen edellaubholzreichen Laubmischwald (höhere Einstufung weil nur teilweise neu, teils durch Naturverjüngung schon kleinflächig und jung vorhanden; zudem besondere Pflegemaßnahmen [Aufflichtung] für den Gelben Frauenschuh *Cypripedium calceolus*)

Ausgleichsfläche 2: Bachlauf – Aufwertung von 47 auf 69 Biotopwertpunkte durch Verbesserung der Gewässergüte (in Folge der Extensivierung der angrenzenden Flächen); Feuchtwiese – Aufwertung von sonstiger intensiv genutzter Wirtschaftswiese (21) auf nährstoffreiche Feuchtwiese (47) durch Vernässung auf den ca. 2.000 m², die durch die Bachaufweitung durch Einbau des Stauwehrs temporär überflutet werden können bzw. feuchter sein werden als im Bestand; Frischwiese – Aufwertung von sonstiger intensiv genutzter Wirtschaftswiese (21) auf extensiv genutzte Frischwiese (44) durch Extensivierung; Streuobstwiese – Aufwertung von sonstiger intensiv genutzter Wirtschaftswiese (21) auf extensiv genutzte Frischwiese (44) durch Extensivierung *plus* Aufwertung auf neu angelegte Streuobstwiese (23+10); Baumpflanzungen am Bach – Aufwertung um 31 Punkte je übertraufte Fläche.

- 9.2.2.32 Die Maßnahmen ergeben insgesamt eine Aufwertung um 86,65 Biotopwerte. Sie sind damit ein adäquater Ersatz für die 86,20 Biotopwerte erzielenden überplanten Ausgleichsmaßnahmen. In Bezug auf die Fläche sind sie mit insgesamt 3,85 ha sogar deutlich größer als die überplanten Flächen (die lediglich eine Größe von 2,07 ha aufweisen).
- 9.2.2.33 Zur Sicherung der o. g. bereits bestimmten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.
- 9.2.2.34 Die planinternen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume wie folgt: Die Anlage eines naturnahen Sumpfbereiches in direkter Umgebung eines extensiv genutzten Grünlandes schafft Lebensraum und Nahrungsstätten für Amphibien sowie auch Vögel. Der Verzicht auf die Düngung, der spätere Schnittzeitpunkt des Extensivgrünlandes, die naturnähere Gestaltung des Riedgrabens sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen begünstigen zudem eine vielfältige Flora und Fauna (Insekten, Vögel). Der Verlust des Intensivgrünlandes sowie eines Teils der Ackerfläche im Plangebiet wird dadurch vollständig ausgeglichen.
- 9.2.2.35 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wie folgt: Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung wird durch die Extensivierung (Vorgaben in Bezug auf Mahd/Beweidung) von Intensivgrünlandflächen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Durch die Pflanzung tiefwurzelnder Gehölzen wird die Bodenstruktur aufgelockert und gleichzeitig ein verbesserter Erosionsschutz erzielt. Der Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln entlastet den Boden in Bezug auf den bisherigen Nähr- und Schadstoff-Eintrag. Dadurch reduzieren sich auch mögliche Belastungen des oberflächennah anstehenden Grundwassers. Die Extensivierung der Fl.-Nr. 615 fördert die Wiederherstellung eines Extremstandortes für die natürliche Vegetation.
- 9.2.2.36 Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.2.2.37 Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.2.2.38 Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.
- 9.2.2.39 Ergebnis: Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird vollständig abgedeckt. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erzielen insgesamt einen Überschuss von 82.276 Ökopunkten, der für andere Planungen der Stadt Bad Waldsee zur Verfügung steht.

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

- 9.2.3.1 Standortalternativen: 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. Der Standort des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit diesem Konzept und ergibt sich zudem aus dem aktuellen Flächennut-

zungsplan. Da es sich darüber hinaus um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbeparks handelt und die Erschließung über die beiden südlich vorhandenen Straßenstiche leicht umzusetzen bzw. zu sichern ist, kam für die Gewerbegebiets-Ausweisung nur der gewählte Bereich in Frage.

- 9.2.3.2 Planungsalternativen: Es wurden verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Alle Alternativen sehen im Übergangsbereich zum Fronholz im Westen sowie zum Riedgraben im Osten eine Grünfläche vor. Im südwestlichen Gebiet ist jeweils ein Retentionsbereich geplant, der sich entweder nach Osten (in den Bereich des jetzt geplanten Gewerbegebietes) oder nach Süden (in den Bereich des bereits ausgewiesenen Gewerbeparks) ausdehnt. Die Alternativen unterscheiden sich darüber hinaus im gewählten Erschließungssystem (im Osten verlaufende Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Norden oder in die vorhandenen Straßen mündender Halbkreis). Die gewählte Alternative sieht – auch aus topographischen Gründen – eine Ausdehnung der Retentionsmulde nach Süden sowie – zur leichteren Anfahrbarkeit – eine Ringerschließung vor.

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

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine allgemeine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt. Zudem fand eine Ortsbegehung durch einen Biologen des Büros Sieber statt.
- 9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Leitfäden "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" sowie "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.
- 9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem o. g. Heft "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung". Zusätzlich wird auf ein vereinfachtes Bilanzierungs-Modell zurückgegriffen, in dem die Größe der insgesamt versiegelbaren Fläche (in m²) als Maß für die notwendige Ausgleichsflächengröße herangezogen wird (Kompensationsansatz von 1:1).
- 9.3.1.4 Folgende Unterlagen waren verfügbar bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des frühzeitigen Behörden-Unterrichtungs-Termins am 23.11.2007 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 11.12.2007)
 - Schalltechnische Voruntersuchung des Büros Sieber zum Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall Erweiterung" in der Fassung vom 05.02.2008
 - Stellungnahme vom 06.05.2008 der Firma Schranz + Co. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH in Bad Saulgau zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser
 - Geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 13.05.2008 der Ingenieurgesellschaft

für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. in Bad Wurzach

- Voruntersuchung zu den Auswirkungen der Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee auf das FFH-Gebiet unter besonderer Berücksichtigung des Frauenschuh-Vorkommens vom März 2008, Bearbeiter: Dipl.-Biol. Peter Harsch
- Natura 2000-Vorprüfung für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" der Stadt Bad Waldsee vom Juni 2008, Bearbeiter: Dipl.-Biol. Peter Harsch
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche "Wasserstall-Erweiterung" des Büros Sieber in der Fassung vom 02.07.2010
- Ergebnisvermerk des zweiten frühzeitigen Behörden-Unterrichtungs-Termins am 23.02.2011 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 06.04.2011)

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

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

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

- 9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 9.3.3.2 Die Ausführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Bad Waldsee in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde einmalig fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gewerbegebietsflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem angrenzenden Waldgebiet "Fronholz" (Naturdenkmal, FFH-Gebiet, Biotop) aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

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

- 9.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,70 sowie um umliegende öffentliche Grünflächen.

- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 11,93 ha.
- 9.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes. In der näheren Umgebung befindet sich nördlich und westlich im Fronholz das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Dieses Gebiet umfasst die gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Biotop "FND Pflanzen-Standort im Fronholz" (Waldbiotop Nr. 280244363271) und "Feuchtgebiet I im Fronholz südlich Mattenhaus" (Nr. 180244361411) sowie das Naturdenkmal "Feuchtgebiet Fronholz" (Nr. 84360091411). Östlich des Plangebietes befinden sich die Naturdenkmale "Stieleiche westlich Reichertshaus" (Nr. 84360092906) und "Stieleiche südwestlich Reichertshaus" (Nr. 84360092904) sowie das kartierte Biotop "Rohrkolben-Röhricht nördlich Reichertshaus" (Nr. 180244360210). Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Vorprüfung sowie eine detaillierte Untersuchung zur Verträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Schutzgebieten des europäischen Verbundsystems Natura 2000 gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt (siehe Natura 2000-Vorprüfung für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" von Dipl.-Biol. P. Harsch sowie FFH-Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Sieber). Erhebliche Beeinträchtigungen des oben genannten FFH-Gebietes in seinen für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen sind demnach nicht zu erwarten.
- 9.3.4.4 Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um nordwärts ansteigende, intensiv genutzte Wiesen- und Ackerflächen. Im Süden grenzen der Gewerbepark "Wasserstall" sowie, an dessen nördlicher Grenze, der Riedgraben mit Strauch-Saum an. Die westlich und weiter nördlich angrenzenden Waldflächen werden von Fichten dominiert, nur auf Schlagfluren mit Verjüngung, auf feuchteren Standorten sowie am Waldrand kommen auch Laubbäume vor. Nordöstlich und östlich liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne Hofstellen. Auf Grund fehlender natürlicher Strukturen (überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) sowie der angrenzenden Nutzungen (Gewerbepark, Kreis-Straße) hat das Plangebiet für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen in einer Erholungs- und Wanderlandschaft) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Gewerbepark nicht nach Norden erweitert. Die Grünland- und Ackerflächen bleiben unverändert erhalten.
- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Hallen in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Erhaltung des vorhandenen Strauchgürtels entlang des Riedgrabens im Südwesten; Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung; Verwendung von Photovoltaik-Modulen mit einer schonenden Wirkung auf Wasserinsekten; Vermeidung der Bebauung sowie Pflanzungen im Übergangsbereich zum FFH-Gebiet und entlang des Riedgrabens im Osten; Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Beleuchtung; Rückhaltung und gedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers; naturnahe Gestaltung der Retentionsmulden; Schutz von Boden und Grundwasser durch Aus-

schluss schwermetallhaltiger Oberflächen.

- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung". Für die übrigen Schutzgüter wird eine Bilanzierung in Biotopwertpunkten nach dem Modell der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg durchgeführt ("Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", Karlsruhe 2005). Zudem erfolgt eine detaillierte verbalargumentative Abarbeitung. Der Eingriff in das Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften kann vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden beträgt 158.505 Bodenwerteinheiten (BWE) und wird größtenteils schutzgutübergreifend sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Ausgleichsflächen abgedeckt.
- 9.3.4.7 Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende planinterne Maßnahmen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens im Osten; Anlage eines Amphibien-Gewässers/Sumpfbereiches im Westen; Entwicklung von Gehölzgruppen und einer naturnahen Waldsaumvegetation durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze. Zusätzlich werden auf insgesamt drei externen Ausgleichsflächen Maßnahmen durchgeführt (Aufwertung von Wiesenflächen an der Steinach als Storchlebensraum auf den Fl.-Nrn. 615, 661 (Teilfläche) und 662 der Gemarkung Reute sowie der Fl.-Nr. 1525 (Teilfläche), Gemarkung Waldsee; Vergrößerung des Retentionsraumes der Osterhofer Ach, Waldrandbepflanzung und Anlage einer Streuobstwiese auf den Fl.-Nrn. 80, 82, 83, 86/1, 87/1, 88, 90 (Teilfläche), 91 (Teilfläche), 93, 94/1 und 121 (Teilfläche) der Gemarkung Haisterkirch sowie Umbau eines Fichtenwaldes in einen naturnahen, stellenweise lichten Laubmischwald auf der Fl.-Nr. 285/3 der Gemarkung Waldsee zur Förderung des dortigen Frauenschuh-Vorkommens).

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Beleuchtung und zur Lage von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe oder Attika werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.
- 10.1.1.2 Die Stadt Bad Waldsee plant die für den Bereich gültige Werbeanlagensatzung (Fassung vom 27.02.1978) aufzuheben. Die Satzung kommt in diesem Bereich zukünftig nicht zur Anwendung.
- 10.1.1.3 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für das gesamte Baugebiet statt.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der gegebenen Anknüpfung an die vorhandene Siedlungsstruktur nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 11,93 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	6,82	57,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,55	4,6%
Öffentliche Grünflächen	4,41	37,0%
Wasserflächen	0,14	1,2%

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch einen Anschluss an die getrennte Wasserentsorgung der Stadt Bad Waldsee

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an Wasserversorgungsverband "Obere Schussentalgruppe"

11.2.2.3 Bei der Planänderung vom 24.10.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öf-

fentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.11.2011 wie folgt Berücksichtigung.

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW AG, Biberach

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 11.07.2011 wurde auf Anregung der Verwaltung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten verkleinert.

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 24.10.2011 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.11.2011 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Bad Waldsee beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung 24.10.2011) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.11.2011 enthalten):

- Änderung des Bebauungsplan-Titels
- Korrektur des Planzeichens für Aufschüttungen (Festsetzung 2.22) im Planteil
- Darstellung des im westlichen Plangebiet verlaufenden Grabens
- Konkretisierung der Festsetzung zu den insektenschonenden Fotovoltaikanlagen
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen; Streichung der aufschiebenden Bedingung
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung für die vier externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen und Aufnahme dieser Flächen in den Satzungstext
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

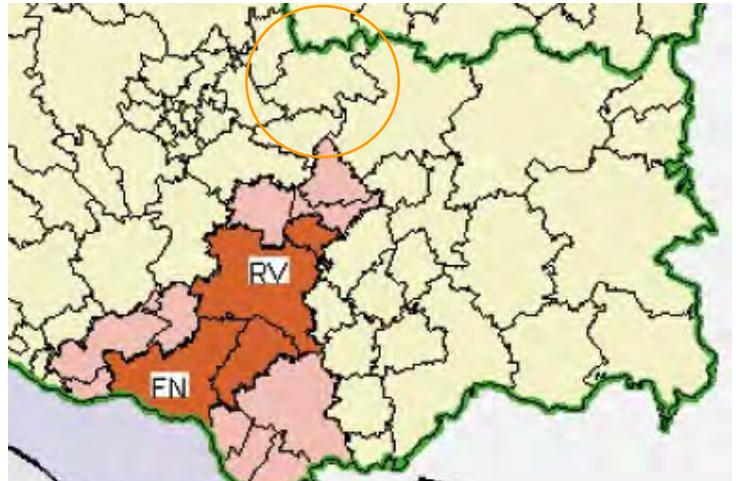
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.3 Bei der Planänderung vom 27.01.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 26.03.2012 wie folgt Berücksichtigung.

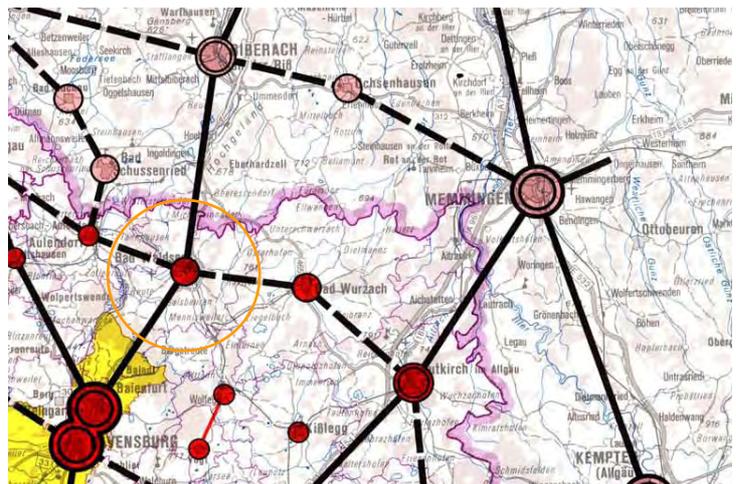
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Bad Waldsee beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung 27.01.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.03.2012 enthalten):

- Ergänzung eines Hinweises zum FFH-Gebiets-Schutz bei unterirdischen Baumaßnahmen
- Anpassung des Hinweises auf die gemeindliche Werbeanlagen-Satzung
- Streichung der Baumpflanzungen entlang des Riedgrabens bei der externen Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 zur Freihaltung der Einflugschneise des Segelflugplatzes und entsprechende Anpassung der Bilanzierung im Umweltbericht
- Streichung des Hinweises unter Punkt 3.1 zum öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sicherung der externen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, "Strukturkarte", Darstellung als "Unterzentrum"



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbliche Baufläche (Planung)



Blick vom bestehenden westlichen Wendekreis im Süden auf das Plangebiet und angrenzende Waldflächen;



Blick vom bestehenden östlichen Wendekreis auf das südliche Plangebiet und den bestehenden der Retention dienenden Gräben



Blick von Süden auf das Plangebiet; im Hintergrund das angrenzende Waldgebiet des "Fronholzes" und links davon der Laubbaumbestand des Naturdenkmals "Feuchtgebiet Fronholz"



Blick auf den im Plangebiet befindlichen Graben, der im Zuge der Planung verlegt und renaturiert wird



Blick auf die südöstlich des Plangebiets befindliche landwirtschaftliche Hofstelle



Blick auf den Änderungsbereich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes; hier wird zukünftig eine Retentionsfläche festgesetzt



Ausgleichsfläche 1 (Wiesen entlang der Steinach bei Obermöllnbronnen), Blick von Süden in Richtung Obermöllnbronnen. Links der Maisacker auf Fl.-Nr. 662, mittig der Riedgraben, rechts das Grünland auf Fl.-Nr. 615



Ausgleichsfläche 1 (Wiesen entlang der Steinach bei Obermöllnbronnen), Blick auf die Laubholzaufforstung im Osten der Fl.-Nr. 1525, die aus der Ausgleichsfläche ausgeklammert wird.



Ausgleichsfläche 2 (Wiesen nördlich von Hittisweiler), Blick vom Ortsrand in Richtung Norden, links im Hintergrund das biotopkartierte Feldgehölz, rechts der angrenzende Wald.



Ausgleichsfläche 2 (Wiesen nördlich von Hittisweiler), Blick auf die Osterhofer Ach nach Norden. Links die höher liegende Straße, im Hintergrund der angrenzende Wald.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.10.2008. Der Beschluss wurde am 02.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.03.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.08.2011 bis 05.09.2011 (Billigungsbeschluss vom 25.07.2011; Entwurfsfassung vom 11.07.2011; Bekanntmachung am 28.07.2011) und in der Zeit vom 16.12.2011 bis 05.01.2012 (Billigungsbeschluss vom 28.11.2011; Entwurfsfassung vom 24.10.2011; Bekanntmachung am 08.12.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen von zwei Terminen am 23.11.2007 und am 23.02.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 02.08.2011 (Entwurfsfassung vom 11.07.2011; Billigungsbeschluss vom 25.07.2011) sowie mit Schreiben vom 28.11.2011 (Entwurfsfassung vom 24.10.2011; Billigungsbeschluss vom 28.11.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2012 über die Entwurfsfassung vom 27.01.2012.

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" in der Fassung vom 27.01.2012 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.03.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Waldsee, den 13.06.2012

.....
(Bürgermeister Weinschenk)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "1. Erweiterung Gewerbepark Wasserstall" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Wasserstall" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bad Waldsee, den 21.06.2012

.....
(Bürgermeister Weinschenk)

Plan aufgestellt am: 30.06.2011
Plan geändert am: 11.07.2011
Plan geändert am: 24.10.2011
Plan geändert am: 27.01.2012

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. C. Schaser)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.