

Büro Sieber

Am Schönbühl 1

88131 Lindau (B)

tel: 08382/27405-0

fax: 08382/27405-99

mail: info@buerosieber.de

www.buerosieber.de

Auftraggeber:
Stadt Bad Waldsee
Hr. Natterer
Ravensburgerstraße 2
88339 Bad Waldsee

Fassung vom 16.12.2019
Erstellt von B. Eng. L. Sandner
Überarbeitet von B.Sc. D. Clausen

Stadt Bad Waldsee

**Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1
Satz 2 1r. 2 i. V.m. Anlage 2 BauGB zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bau-
vorschriften hierzu**



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB	3
2	Überschlägige Prüfung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB	6
3	Zusammenfassung der Vorprüfung	14
4	Bilddokumentation	15

1.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben, Erfordernis der Vorprüfung

1.1.1 Die Stadt Bad Waldsee beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ein Gesamtkonzept für den gewerblich geprägten Bereich im Nordosten Gaisbeurens zu ermöglichen. Auf den zu überplanenden Flächen liegen insgesamt vier bestehende Bebauungspläne ("Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV", "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung", "Gewerbegebiet Abschnitt III" und "Industriegebiet Gaisbeuren") sowie Teile der Werbeanlagensatzung Gaisbeuren.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteiles Gaisbeuren der Stadt Bad Waldsee, direkt an der Bundesstraße 30. Der mittlere Teil des Gebietes (westlich der "Industriestraße") ist nicht überplant. Der Geltungsbereich umfasst 16,66 ha.

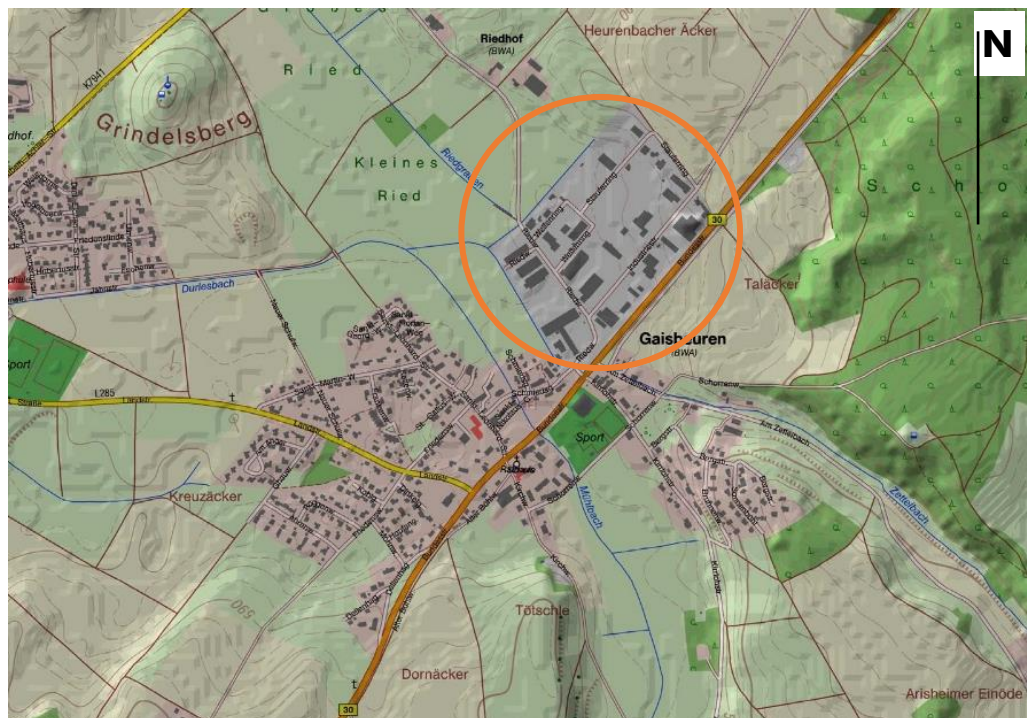
Innerhalb des Geltungsbereiches sollen beschlossene Konzepte zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten umgesetzt sowie die zulässigen Gebäudehöhen angehoben werden. Gleichzeitig sollen im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur Vereinfachung der Anwendungspraxis die verschiedenen Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne geändert und einander angeglichen werden.

1.1.2 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von mehr als 20.000 m² ermöglicht. Die Grundfläche des Bebauungsplanes überschreitet demnach den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB angeführten Schwellenwert, wodurch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 erforderlich wird. Die Größe der Grundfläche wird mit weniger als 7 ha festgesetzt. Anhand der darin genannten Kriterien wird die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Vorprüfung folgt nicht dem Ziel, mit einer detaillierten Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden im Vorfeld im Rahmen des Scoping-Termins am 30.08.2017 an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt. Wenn die Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

1.2 Untersuchungsrahmen

1.2.1 Das Vorhabengebiet liegt südlich der Kernstadt Bad Waldsee in Gaisbeuren. Die Bundesstraße 30 grenzt im Osten an den Geltungsbereich. Nördlich und westlich wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Südlich grenzt die Bestandsbebauung an. Der "Zettelbach" sowie ein Gewerbegebiet mit dessen vollständiger Erschließung liegt innerhalb des Bereiches.

1.3 Ausschnitt aus der topographischen Karte des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, M 1:10.000 mit der Lage des Vorhabens (oran-gener Kreis)



1.4 Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1"



1.5 Daten und Informationsgrundlagen

1.5.1 Ergebnisvermerk zum Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.09.2017

1.5.2 Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1.5.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV", "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung", "Gewerbegebiet Abschnitt III" und "Industriegebiet Gaisbeuren"

1.6 Rechtsgrundlagen

1.6.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1.6.2 Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

1.6.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2019 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

1.6.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 BauGB	Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen
1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt;	Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" setzt einen eng gefassten Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG. Die Planung übernimmt überwiegend die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit und zur Inanspruchnahme von Ressourcen. Eine Ausnahme davon ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen auf 12,00 m und im Bereich südlich der "Industriestraße" auf 9,50 m bzw. 14,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil des Plangebietes bereits bebaut ist. Eine mögliche Erhöhung eines Gebäudes tritt deshalb nicht so stark hervor wie bei einem neu geplanten Gewerbegebiet. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Bebauung ist von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Die bislang noch nicht überplante Fläche liegt in der Mitte des bestehenden Gewerbegebietes und ist deshalb von außen her schwer einsehbar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.
1.2	das Ausmaß, in dem er andere Pläne und Programme beeinflusst;	Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Zettelbach". Es sind keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" zu erwarten. Auch auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich "Trassenkorridore B 30 zwischen Bad Waldsee und Enzisreute" sind keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" zu erwarten. Auch auf die Werbeanlagensatzung Gaisbeuren sind keine Auswirkungen zu erwarten.

- 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" wird nachhaltig die Erhaltung von Arbeitsplätzen gesichert. Gefährdungspotenziale durch Luftschadstoffe und Lärmimmissionen können durch gezielte planungsrechtliche Festsetzungen (Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (Teilfläche)) ausgeschlossen werden. Der Gewässerrandstreifen des "Zettelbaches" kann bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleiben. Der Erhalt bleibt in diesem Bereich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert. Der Gebäudebestand des Gewerbegebietes kann sich durch den Bebauungsplan geringfügig erweitern und erhöhen. Generell verändert sich die Nutzung innerhalb des Gebietes nicht. Durch die Anhebung der Gebäudehöhen auf maximal 12,00 m (ausgenommen hiervon sind die Bereiche südlich der "Industriestraße, deren zulässige Höhe auf 9,50 m bzw. 14,00 m angehoben wird) kann der Standort Gaisbeuren den wachsenden Anforderungen der ansässigen Betriebe auch in Zukunft gerecht werden. Zudem wird durch die Konzentration von Gewerbe in dem bestehenden Gebiet die Neuversiegelung und Überplanung von landwirtschaftlichen Ertragsflächen vermieden. Auch nach der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Gewerbetreibende Betriebe möglich.
- 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
- Durch die stark befahrene Bundesstraße 30 wirken Verkehrslärm-Immissionen auf die Bebauung ein. Diese Immissionen wirken seit Jahrzehnten auf die Betriebe ein und werden sich in ihren Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht ändern. Hierdurch verringern sich tendenziell gesundheitsbezogene Probleme, die aus Verkehrslärm-Immissionen resultieren und die Orientierungsaufgaben für Ruheräume können entfallen.
- 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler u. europäischer Umweltvorschriften.
- Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen (z.B. TA-Lärm, TA-Luft), die auf nationaler und europäischer Ebene gelten, keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Darüber hinaus sind auch keine Auswirkungen auf den Lärmaktionsplan Bad Waldsee zu erwarten.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen auf:

2.1.1 Tiere/Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere unterliegt im Untersuchungsgebiet auf Grund der bereits bestehenden Gewerbebetriebe und den umliegenden dazu gehörenden Strukturen einer erheblichen Vorbelastung. Im gesamten Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass überwiegend Tiere und Pflanzen mit hoher Anpassungsfähigkeit vorhanden sind. Entlang des "Zettelbaches" kommt eine erhöhte Lebensraumvielfalt vor. Flussmuscheln und Steinkrebse kommen innerhalb des Baches vor. Die Bundesstraße (B 30), welche an das Gebiet angrenzt stellt eine Barriere dar und verhindert somit die durchgehende Vernetzung von Lebensräumen. Da es sich um einen Bestand handelt, gilt das gesamte Gebiet als Barriere. Im Rahmen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen bereits durch konkrete Maßnahmen ausgeglichen. Ein Teil der Ausgleichspflichten wurden nicht erfüllt. Die Pflicht bleibt auch bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" bestehen.

2.1.2 Boden

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" und gehört zur Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Die Fläche weist zwei geologische Einheiten auf. Zum einen "Niedermoor" und der östliche Bereich liegt in der Einheit "Kißlegg-Subformationen". Die Niedermoorflächen können mit Niedermoor torf, häufig zersetzt und erdig, lokal schluffig-tonig, Übergänge in Anmoor oder Mudde, z.T. mit Kalktuff- oder Wiesenkalklagen, dunkelbraun bis schwarzbraun beschrieben werden. Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur "Äußerer Jungendmoräne" und dem anschließenden Eiszerfall z.T. als Kamesterrassen und Oser kommen im Bereich der "Kißlegg-Subformationen" vor. Es liegen keine Daten zu den bodenkundlichen

Einheiten im Gebiet vor. Derzeit kommt keine natürliche Vegetation auf den Flächen vor. Es handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden. Im Bereich des Baufeldes gehen in den Teilen der Erweiterung Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

2.1.3 Wasser

Am südwestlichen Plangebiet befindet sich der "Zettelbach". Der Bach wurde im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme umgestaltet. Die Flächen im Gebiet sind bereits überwiegend versiegelt. Teilweise kommen Grünflächen oder wasserdurchlässige Beläge vor. Die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen können durch die Erhöhung der GRZ weiter versiegelt werden. Hierbei kann es möglicherweise zu weiteren Versiegelungen auf derzeit unversiegelten Flächen kommen. Bei Umsetzung einer weiteren Versiegelung handelt es sich zum größten Teil um dauerhafte Versiegelung, sodass die Versickerungsfähigkeit im Vergleich zum Ist-Zustand minimal eingeschränkt wird. Da es sich um eine geringe Flächengröße und einer bestehenden Vorbelastung des Standortes handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Steinach" in den Zonen III, III A und III B. Quellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

2.1.4 Klima/Luft

Das Gebiet ist bereits fast vollständig bzw. überwiegend versiegelt. Frisch- oder Kaltluftproduzenten kommen in sehr geringem Umfang innerhalb des Gebietes vor. Die Funktionen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ist deshalb voraussichtlich nicht zu rechnen (siehe auch Punkt 1.3).

2.1.5 Landschaft

Die freie Landschaft ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bereits zahlreiche Gewerbebetriebe. Das Vorhabensgebiet grenzt an die Bundesstraße, welche im Zuge des Bebauungsplanes nicht verändert werden soll. Gaisbeuren wird durch das Vorhaben nicht verändert. Es handelt sich bei dem Bebauungsvorschlag um eine Nachverdichtung, die keine erheblichen beeinträchtigende Auswirkungen herbeiführt. Möglicherweise entfallen innerhalb des Gebietes kleine Grünflächen oder offene Böden. Der Umfang ist als gering einzustufen, da lediglich Erweiterungen ermöglicht werden sollen. Durch die

vorgesehene Höhenfestsetzung von 12,00 m bzw. 14,00 m im südlichen Bereich kann es möglicherweise zu einer Veränderung der Gebäude kommen. Höhere Gebäude wirken sich auf das Landschaftsbild aus, da sie potenziell über weitere Distanzen sichtbar sind. Die Fläche ist gut einsehbar und liegt direkt an der Bundesstraße. Der städtebauliche Charakter des Gebietes wird durch die geringfügigen baulichen Entwicklungen nicht wesentlich verändert.

- 2.1.6 Biologische Vielfalt Ausgenommen des "Zettelbaches" und dessen angrenzende Flächen kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Fläche mit geringer Lebensraumfunktion handelt. Verbundfunktionen und Habitatqualitäten sind auf Grund der starken Vorbelastungen nicht weiter beeinträchtigt. Eine Verschlechterung dieser Situation ist auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben, da im Bereich der baulichen Erweiterung keine hochwertigen Lebensräume überbaut werden. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.
- 2.1.7 Mensch und Gesundheit Das Schutzgut Mensch mit seinen Bewertungsmerkmalen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist weder von den rechtsverbindlichen Planungen noch von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf Grund der Distanz zum Gewerbegebiet unmittelbar betroffen. Bezüglich der durch das Gewerbegebiet verursachten Ausbreitung von Luftschadstoffen sind ebenfalls voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da der Bestand unwesentlich erweitert werden kann (siehe Punkt 1.3).
- 2.1.8 Bevölkerung Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" wird langfristig die Erhaltung von Arbeitsplätzen auch für die ortsansässige Bevölkerung gesichert.
- 2.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter Auf der Fl.-Nr. 78/5 ist ein Kulturdenkmal Bildstöckle. Die Erhaltung dessen ist beabsichtigt. Es ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- 2.1.10 das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Wechselwirkungen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, sind bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen nicht zu erwarten.

- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
- 2.6 folgende Gebiete:
- 2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von
- Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzlicher Vorgaben und technischer Normen keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen mit erheblicher Beeinträchtigung der Umwelt durch die geänderte Planung zu erwarten sind.
- Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, gesetzlicher Vorgaben und technischer Normen keine erheblichen Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu erwarten sind.
- Die Wirkungen, in Bezug auf Verkehrslärm-Immissionen der Bundesstraße und den Lärm-Immissionen der umliegenden Nutzungen werden weiterhin auf das Gebiet "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" einwirken. Die gewerblichen Lärm-Emissionen, welche von dem Gebiet bereits ausgehen, könnten sich möglicherweise geringfügig erhöhen. Das Gebiet liegt in keiner Kaltluftbahn. Die umliegenden Flächen bleiben weiterhin offen. Durch die potenziell hinzutretende Versiegelung verringern sich die Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet geringfügig.
- Das Plangebiet weist auf Grund der intensiven Nutzung als Gewerbegebiet keine besonderen natürlichen Merkmale auf. Die Auswirkungen auf den umliegenden Naturraum wurden bereits durch die rechtsverbindliche Planung verursacht. Die alleinige Änderung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf die besonderen natürlichen Merkmale. Zudem ist nicht bekannt, dass die überplanten Flächen eine Bedeutung für das kulturelle Erbe aufweisen. Nach Umsetzung der Planung werden voraussichtlich keine Grenzwerte überschritten bzw. die Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien eingehalten.
- Natura-2000-Gebiete sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden und damit auch nicht betroffen. Das nächstliegende Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341), welches ein FFH-Gebiet ist, liegt etwa 3 km westlich des Geltungsbereiches. Durch die bereits

- gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,
- belastete Bestandssituation (Barriere-Wirkungen durch die Bundesstraße 30; Gewerbebaukörper) und die Entfernung zu dem Gebiet sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,
- Es befinden sich keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes im Bereich bzw. in der Umgebung des Plangebietes.
- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, so weit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,
- Es befinden sich keine Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes im Bereich bzw. in der Umgebung des Plangebietes.
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Es befinden sich keine Biosphärenreservate gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes im Bereich bzw. in der Umgebung des Plangebietes. Das Vorhabensgebiet grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet. In nördlicher Richtung befindet sich in einem Abstand von 550 m das Landschaftsschutzgebiet "Steinacher Ried" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.054). Durch die bereits vorbelastete Bestandssituation (Barriere-Wirkungen durch die Bundesstraße 30; Gewerbebaukörper) und die Entfernung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Gemäß der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW kommen keine Biotope im Gebiet vor. Etwa 300 m nordwestlich liegt das Biotop "Torfstich Biegenwiesen" (Nr. 180244361065). Knappe 500 m nordwestlich vom Geltungsbereich liegt das Biotop "Torfstich großes Ried südöstlich Schuerlen" (Nr. 180244361066). "Gehölzstreifen nordöstlich Reute" (Nr. 180244367645) liegt etwa 550 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Weitere Biotope kommen nördlich in einem Abstand von etwa 500 m zum Geltungsbereich vor. Es sind Biotope wie "Herrschaftsried" (Nr. 180244361293) oder auch Teilflächen von "Feuchtgebiet W Heurenbach" (Nr. 180244360218) und "Nasswiese W Heurenbach" (Nr. 180244360217). Verbundfunktionen und Habitatqualitäten werden auf Grund der starken Vorbelastungen nicht weiter beeinträchtigt. Da bei Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" keine zusätzliche bauliche Entwicklung in Richtung des Biotopes stattfinden

wird, können neu hinzukommende Auswirkungen auf das Biotop ausgeschlossen werden.

- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes, Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Steinach" in den Zonen III, III A und III B. Das Fl.-Nr. 80 liegt laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in einem Bereich von Überflutungsflächen (bis HQ_{Extrem}). Weitere Flächen sind nicht betroffen. Es liegt keine Beeinträchtigung vor, da die Fläche ausschließlich eine Grünfläche darstellt. Die Bebauung ist nicht betroffen.
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes, Der Stadtteil "Gaisbeuren" liegt laut Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben, nach der Verbindlicherklärung vom 04.04.1996 im Fremdenverkehrsbereich, regional bedeutsame Wasserschutzgebiete (Bestand und Planung), und im Wasserschutzgebiet. Zudem grenzt der Standort an die Kategorie I des regional bedeutsamen Straßennetzes und an die mehrgleisige Bahnstrecke. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Aber 450 m östlich des Geltungsbereiches liegt das Naturdenkmal "Standort des gelben Fingerhutes" (Nr. 8436-009-1304). Etwa 900 m nordwestlich kommt das Naturdenkmal "Baumgruppe mit 19 Eschen, 4 Bergahornen, 3 Birken" (Nr. 8436-0091-307) vor. Diese Denkmäler sind nicht von der Planung betroffen oder beeinträchtigt.

- 3.1 Die Stadt Bad Waldsee gelangt nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Gaisbeuren Abschnitt IV", "Gewerbegebiet Gaisbeuren 2. Erweiterung", "Gewerbegebiet Abschnitt III" und "Industriegebiet Gaisbeuren" wurde bereits das Ergebnis erzielt, dass keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten sind. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "GE Gaisbeuren 2. Erweiterung" ist die GRZ von 0,5 festgesetzt. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "GE Abschnitt III" sowie "GE Abschnitt IV" haben eine festgesetzte GRZ von 0,6. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gaisbeuren 1" wird in allen Gebieten die zulässige GRZ auf 0,7 angehoben und somit eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es handelt sich jedoch um eine geringe Erhöhung der zusätzlichen Versiegelung da das Gebiet bereits mit einer GRZ von mindestens 0,5 versiegelt ist. Die weitere Versiegelung findet ausschließlich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes statt. Zu prüfen war vor allem eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Änderung der Bauweise (Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe). Zudem wurden die Auswirkungen möglicher Immissionen in Form von Luftschadstoffen und Lärmausbreitung auf den Menschen und seine Gesundheit eingeschätzt. Im Zuge der Vorprüfung gelangt die Stadt Bad Waldsee zu der Einschätzung, dass unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen, der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Blick von der Bundesstraße (B 30) in das Gebiet.



Blick auf den "Zettelbach"



Kleine Grünfläche innerhalb des Gebietes



Erstellt am: 16.04.2018

Geändert am: 16.12.2019

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)
Bearbeiterin: B. Eng. L. Sandner

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau (B)
Überarbeitet von: B. Sc. D. Clausen

Die in der vorliegenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls enthaltenen Ergebnisse basieren auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, den genannten Gutachten und den sonstigen genannten Informationsgrundlagen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.