

Bebauungsplan „Seewatten“, 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassung der Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden **vom 20.06.2025 bis
21.07.2025** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und
Beurteilung

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

1.1	Regierungspräsidium Tübingen – HWGK	02.07.2025
1.2	Regionalverband Donau-Iller	08.07.2025
1.3	terranets bw GmbH	23.06.2025
1.4	Amprion GmbH	25.06.2025
1.5	Deutscher Wetterdienst	23.06.2025
1.6	Netze BW GmbH	09.07.2025
1.7	Netze-Gesellschaft Südwest mbH	08.07.2025
1.8	Naturpark Obere Donau e. V.	20.06.2025
1.9	Gemeindeverwaltungsverband Altshausen	23.06.2025
1.10	Bad Schussenried – Stadtbauamt	30.06.2025
1.11	Gemeinde Ostrach – Bauamt	30.06.2025
1.12	Gemeinde Hoßkirch	24.06.2025
1.13	Gemeinde Altshausen	10.07.2025
1.14	Gemeinde Ertingen	23.06.2025
1.15	Eigenbetrieb Abwasserentsorgung	26.06.2025

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein:

2.1 Regierungspräsidium Stuttgart 25.06.2025

Von der hier betroffenen Bebauungsplanung sind luftrechtliche
Belange, soweit diese in unserer Zuständigkeit liegen, bei
Einhaltung nachstehender Vorgaben nicht betroffen:

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Begrenzung der
Hindernisisometrie gem. AVV NfL – 92/13 des
Sonderlandeplatzes Bad Saulgau (hier: Horizontalfläche; bei
vorgenannter Fläche handelt es sich um eines Sekundärfläche,
welche nicht durchdrungen werden sollte). Ein Eindringen in o.
a. Sekundärfläche ist gegeben, sofern Bauwerke oder sonstige
Luftfahrthindernisse verwirklicht werden sollen, welche eine
Gesamthöhe von 626m ü. NN überschreiten. Sollen entgegen
der Planfertigung „BEBAUUNGSPLAN „SEEWATTEN“; 7.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.
Die Hinweise werden in die textlichen
Festsetzungen unter Ziffer 3.12 der
Hinweise aufgenommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
VORHABEN-BEZOGENE ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN“ vom 25.04.2025 Bauwerke oder sonstige Luftfahrthindernisse, welche die im vorgenannten Absatz ersichtliche Gesamthöhe überschreiten, verwirklicht werden, ist der Bauantrag dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 vorab zur Betrachtung / Prüfung vorzulegen. 2. Erforderliche Krane oder sonstige Gerätschaften sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 vor Stellung in jedem Fall zur Betrachtung / Prüfung vorzulegen, da hier ein Eindringen in die Hindernisometrie gegeben sein wird.	Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.12 der Hinweise aufgenommen.
2.2 LRA Sigmaringen 24.07.2025 Fachbereich Brand- und Bevölkerungsschutz (Hr. Reitter, 102-5112) Die Mindestwasserlieferung für die Löschwasserversorgung hat 48m³ /h über mind. 2 h zu betragen. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht unterschreiten. Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (Herr Geiger, 102-2300) Zum Bebauungsplan kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen noch nicht vollständig und damit noch nicht aussagekräftig genug sind (siehe Stellungnahme Immissionsschutz und Naturschutz). Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten. WASSERRECHT <u>Häusliches Abwasser</u> Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken. <u>Niederschlagswasser</u> Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht), in der jeweils aktuellen Fassung, zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Niederschlagswasserverordnung), das Arbeitsblatt DWA A-138-1 (Versickerung), das Arbeitsblatt DWA A 102-2 (Einleitung) und das Merkblatt DWA M 102-4 (Wasserhaushaltsbilanz) sowie der Leitfaden „Gewässerbezogene Anforderungen an Abwassereinleitungen“ der LUBW, in der jeweils aktuellen Fassung, anzuwenden. Prinzipiell ist unbelastetes oder gering belastetes Niederschlagswasser nach erfolgter Vorbehandlung dezentral ortsnah zu beseitigen oder zu nutzen (z.B. über Zisternen). Der natürliche Wasserkreislauf (Ableitung, Versickerung, Verdunstung) ist anzunähern. Eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird berücksichtigt. Eine Fledermaus-Bestandserfassung wurde aktualisiert. Das LRA – Umwelt und Arbeitsschutz hat daraufhin keine weiteren Anmerkungen vorgebracht. Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten im Plangebiet in den vorgesehenen RW-Rückhalteflächen über ein 30 cm belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Arbeitsschutz, wird empfohlen.

BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auf-füllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Das Flurstück 1791/15, Gemarkung Saulgau, wird im Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00962-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Maschinenhandel Goethestraße 3“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 in der akt. Fassung bzw. der ab 01.08.2023 geltenden Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht und dementsprechend entsorgt oder ver-wertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Sollte sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl, Reinigungsmittel, Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Die untere Bodenschutzbehörde begrüßt die flächeneffiziente Nachverdichtungsmaßnahme ausdrücklich.

ABFALL

Hinweis:

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.4 der Hinweise aufgenommen.

s.o.

s.o.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.4 der Hinweise aufgenommen.

Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet mit geplanter Ausweisung eines Urbanen Gebietes fügt sich gebietsverträglich in die Umgebungsbebauung ein. Eine geeignete Gebietsabstufung von GE-MU-WA ist eingehalten.

Vorliegend betrifft dies die Abstufung von den gewerblichen Nutzungen östlich der Paradiesstraße (Claas Saulgau GmbH) und sonstiger kleiner Gewerbebetriebe nördlich und westlich über das Plangebiet bis hin zu allgemeinen und reinen Wohnnutzungen im Süden.

In Nummer 1.1.1.1 der baulichen Festsetzungen wird auf § 6a BauNVO verwiesen und Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Aspekte keine grundsätzlichen Bedenken.

Das eigentliche Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung, nämlich die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch verdichteten Wohnungsbau (s. öffentliche Bekanntmachung), ist mit den Grundzügen des § 6a BauNVO jedoch nicht zu vereinbaren.

Gemäß § 6a Absatz 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein weiterer Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken ausschließlich Wohnnutzungen zu realisieren. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat die Stadt Bad Saulgau zu Beginn des Verfahrens entschieden, dass das Flurstück 1796/5, welches im räumlichen und sachlichen Zusammenhang der Grundstücke des Vorhabenträgers steht, gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu integrieren. Für dieses Grundstück außerhalb des VEP sind alle unter 1.1 im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig.

In § 6a BauNVO ist nicht definiert, dass die zulässigen Nutzungen gleichmäßig über das ganze Plangebiet verteilt werden müssen. Entsprechend kann der Teilbereich des VEP nur Wohnnutzungen vorsehen.

Die Gebietsart MU gem. § 6a BauNVO dient dazu, Wohnen und Gewerbe in einem verträglichen Maß zusammenzurücken, wo sonst eine Entwicklung im Innenbereich kaum realisierbar wäre. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die sonst konfliktträchtigen Nutzungen nicht in ein und demselben Bebauungsplan liegen. Um die geforderte Gebietsabstufung zu wahren und die uneingeschränkte Gewerbeausübung der Claas Saulgau GmbH zu gewährleisten, ist

Eine gleichgewichtige Nutzung ist laut Verordnungstext nicht gefordert; die Formulierung deutet jedoch darauf hin, dass im Grundsatz eine Mischung der genannten Nutzungen oder Teile da-von vorhanden sein muss. Die Ziele der Planung und auch die Projektentwicklung (Planunterlagen Mehrfamilienhäuser) sehen ausschließlich nur Wohnungen, bzw. Wohnnutzungen vor. Durch die Planung würde faktisch allgemeine Wohnnutzung bzw. ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Dadurch entsteht entlang der Paradiesstraße erhebliches Konfliktpotential zwischen den unverträglichen Interessen der uneingeschränkten Gewerbeausübung und dem ungestörten Wohnen. Auch die o. g. Gebietsabstufung wäre nicht mehr gegeben. Darüber hinaus besteht ein erhebliches Risiko für den Planungsträger, dass die Planung einer Normenkontrolle nicht standhalten würde.

S.o.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann der Planung nach jetzigem Planungsstand nicht zugestimmt werden.

S.o.

Es wird gebeten, die Planung und insbesondere die Ausführungsplanung bzw. das Nutzungskonzept noch einmal zu überdenken.

S.o.

Hinweis zur stationären Anlagen:

Da in jüngerer Zeit vermehrt Klimageräte und Wärmepumpen eingesetzt werden, die störende Geräusche hervorrufen können, wird angeregt, auf diese Geräuschproblematik in geeigneter Art und Weise im Bebauungsplan hinzuweisen, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Formulierungsvorschlag:

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.11 der Hinweise aufgenommen.

In (Benennung Gebietscharakter bzw. B-Plangebiet) gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von (XX) dB(A) tags und (YY) dB(A) nachts.

S.o.

(☐ Bitte hier zur hinreichenden Bestimmtheit in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde die einzelnen Bereiche aufnehmen, (nördlich, westlich MI, südlich WA).)

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>

die Gebietseinordnung MU für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes folgerichtig. Der Gesetzgeber gibt nach §§ 1 Abs. 5 Satz 3 und 1a BauGB grundsätzlich vor, wo möglich, vorrangig Innenbereichsflächen zu entwickeln. Die Stadt Bad Saulgau entspricht mit dem vorliegenden Verfahren dieser Prämisse und den Zielen der Raumordnung.

NATURSCHUTZ

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind nicht vollständig.

Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Zudem ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht anzuwenden.

Dennoch sind die bestehenden Umweltbelange – insbesondere diejenigen des Artenschutzes – in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in der „Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung zum geplanten Baugebiet Paradiesstraße in Saulgau“ benannten nötigen weiteren Untersuchungen und deren Ergebnisse zu den Artengruppen „Vögel“ und „Zauneidechsen“ liegen nicht vor. Die Unterlagen zur Fledermaus-Bestandserfassung sind bisher ohne konkretes Ergebnis. Weitere Erfassungen sind mit dem zuständigen Fachbüro abgestimmt. Vorschläge zu geeigneten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit einzureichen.

Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Hinweise:

Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich halten und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der „sicheren Seite“, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen. Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird berücksichtigt.

Die in Rede stehenden Untersuchungen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung mit beigelegt.

Eine Fledermaus-Bestandserfassung wurde aktualisiert. Das LRA – Umwelt und Arbeitsschutz hat daraufhin keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.

S.O.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Fachbereich Landwirtschaft (Frau Meyer, 102-8610) - Nicht betroffen Fachbereich Forst (Herr Kopp, 102-2500) - Nicht betroffen Fachbereich Straßenbau (Herr Schmid, 102-8705) - Nicht betroffen Das Plangebiet befindet sich abseits klassifizierter Kreisstraßen, sodass deren straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belange vorliegend nicht betroffen sind und seitens des Fachbereichs Straßenbau keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden. Fachbereich Recht und Ordnung - Nicht betroffen Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung (Herr Schmid, 102-3200) Dies ist eine koordinierte Stellungnahme der vorgenannten Fachbereiche. Die Angaben wurden auf Plausibilität geprüft. Eine vorweggezogene Abwägung hat nicht stattgefunden. Eine Abarbeitung und Abwägung im kommunalen Gremium ist zu jeder einzelnen Position notwendig. Ich darf Sie bitten, nach Beratung der öffentlich-rechtlichen Belange dem Fachbereich Baurecht und dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz in jedem Fall je ein Abwägungsprotokoll zu übersenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. S.o. Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
2.3 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 09.07.2025 Von dem o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung 24.11.2023) im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG betroffen. Bezüglich des Ziels des PS 2.4.0 Z (2), die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern, begrüßen wir die geplante Entwicklung einer innerörtlichen Potenzialfläche und Nachverdichtung. Der Regionalverband bringt darüber hinaus keine Anregungen und Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.
2.4 Landesamt für Denkmalpflege 16.07.2025 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken. 2. Archäologische Denkmalpflege:	Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wurde berücksichtigt.
Die Hinweise wurden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.3 der Hinweise bereit aufgenommen.

2.5 **Regierungspräsidium Freiburg** **04.07.2025**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen" und "Illmensee-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Bei der Baumaßnahme ist nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.
Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.13 der Hinweise aufgenommen.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbedarf.

500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

2. Angewandte Geologie

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

Ingenieurgeologie

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. Landesbergdirektion

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.13 der Hinweise aufgenommen.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.13 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.13 der Hinweise aufgenommen.

2.6 Telekom**02.07.2025**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines weiteren Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vorhandene Leitungen werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

**2.7 Polizeipräsidium Ravensburg****16.07.2025**

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird zum vorgelegten BPL wie folgt Stellung genommen:

- Fußläufige Anbindung

o Im Bestand gibt es in der Goethestraße einen einseitigen Gehweg. Dieser ist in den Plänen nicht berücksichtigt, so dass unklar ist, ob dieser erhalten bleiben soll. Hier wird um Klarstellung gebeten.

o Auf der Bauseite soll in der Goethestraße ein neuer Gehweg entstehen. Dieser wurde leider nicht bemaßt dargestellt, dürfte aber maximal eine Breite von 1,0 Meter aufweisen. Dies ist absolut unzureichend. Ein Gehweg sollte angesichts der heutigen Nutzungsanforderungen (Rollator, Sport- und Spielgeräte, Rollstühle usw.) eine Breite von mindestens 1,80 m aufweisen, keinesfalls aber eine Breite von 1,5 Metern unterschreiten. Siehe auch Ziffer 6.1.6.1 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sehen dies auch in Ziffer 6.1.6.1 ausdrücklich und als Ausrüstungsstandard einer Straße vor. Ein Gehweg trägt wesentlich zur Fußgängersicherheit bei, die erfahrungsgemäß spätestens im Rahmen der Schulwegplanung von jungen Familien zu Recht eingefordert wird.

- Ausfahrtsicht Goethestraße

o An der Zufahrt zu den innenliegenden Stellplätzen ist ein Sichtdreieck mit unterschiedlichen Schenkellängen eingezeichnet (50 u 30 Meter). Wir halten in beide Richtungen ein Sichtfeld von 30 Metern für ausreichend (Zone 30).

o Der Bezugspunkt von 3 Metern bemisst sich ab Straßenkante und wurde unserer Einschätzung ebenfalls zu großzügig bzw. nicht korrekt eingezeichnet.

o Das freizuhaltende Sichtfeld fällt also kleiner aus als in der Planzeichnung, ist aber auch zwingend von Stellplätzen freizuhalten. Dies wurde in der Planzeichnung nicht berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Der Bestandsgehweg wird im Plan ergänzt. Der bestehende Gehweg in der Goethestraße bleibt erhalten.

Wird berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit der Stadt sollte auf dem Grundstück ein Gehweg in einer Breite von 1,0 m errichtet werden, da im Straßengrundstück in Höhe des Plangebietes kein Gehweg im Straßenraum vorhanden ist.

Dieser geplante Gehweg wird auf 1,50m Breite erweitert.

Wird berücksichtigt.

Die Sichtfelder von der Goethestraße auf die Paradiesstraße werden eingetragen.

Die Sichtfelder von den Privatzufahrten auf die öffentlichen Verkehrsflächen werden eingetragen.

S.o.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
- Ausfahrtsicht Paradiesstraße o Auch hier halten wir ein Sichtfeld von 3/30 für ausreichend (statt 3/50). o Sollten sich Stellplätze im Sichtfeld befinden, sind diese umzuplanen. o Die Ausfahrt zur Paradiesstraße weist einen ungünstigen Winkel zur südlich angrenzenden und fast parallel verlaufenden Seewattenstraße auf. Der Blick in die bevorrechtigte Seewattenstraße ist dadurch sehr erschwert und sollte keinesfalls durch eine Müllsammelstelle (im Plan als „Müllübergabe“ bezeichnet) weiter eingeschränkt werden.	s.o. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es handelt sich hier lediglich um eine temporäre Müll-Übergabestation – nicht um den dauerhaften Standort für Müllbehälter. Hinweis: der Verkehr aus der Seewattenstraße ist nicht bevorrechtigt. Da hier „Rechts vor Links“ gilt, muss der Verkehr aus der Seewattenstraße auf den Verkehr der Paradiesstraße, der aus südlicher Richtung kommt, achten. Aus diesem Grund hat er seine Geschwindigkeit zu reduzieren.
2.8 IHK Weingarten 16.07.2025 Mit der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Seewatten“ soll ein Urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Damit soll Baurecht für verdichteten Wohnungsbau geschaffen werden, denn Wohnraum werde dringend benötigt. Im Urbanen Gebiet müssen Gewerbe und Wohnnutzung nicht wie im Mischgebiet jeweils hälftig vorhanden sein, aber auch das Urbane Gebiet ist nicht nur für Wohnzwecke im Anschluss an ein Gewerbegebiet gedacht. Das Urbane Gebiet soll das Nebeneinander oder Miteinander von Wohnen und Gewerbe im Gebiet besser ermöglichen als das Mischgebiet. Wir unterstützen als IHK, wenn Wohnraum geschaffen wird, denn die Unternehmen benötigen Wohnraum für ihre Mitarbeitenden. Dennoch darf sich ein Heranrücken von Wohnbebauung nicht negativ auf benachbarte Betriebe auswirken. Die Fläche, auf die sich die 7. Änderung bezieht, liegt direkt im Anschluss an das Unternehmen Claas. Deshalb sollte u.E. mindestens im Bereich der Nachbarschaft zu den umliegenden Unternehmen auch Gewerbe angesiedelt werden, um dem Charakter und der Funktion des Urbanen Gebietes gerecht zu werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind korrekt - <i>Das Urbane Gebiet soll das Nebeneinander oder Miteinander von Wohnen und Gewerbe im Gebiet besser ermöglichen als das Mischgebiet.</i> Benachbarte Gewerbebetriebe sollen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Das Flurstück 1796/5 gehört auch zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist mit der Nutzung „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Somit ist hier eine gewerbliche Nutzung als Puffer möglich/angedacht. Die Abwägung der Stellungnahme des LRA unter dem Punkt „Immissionsschutz“ ist hierbei zu berücksichtigen.
2.9 Stadt Bad Saulgau - Stabsstelle Sicherheit und Ordnung 27.06.2025 Ich habe Ihre Pläne erhalten. Ich weise darauf hin, dass im Planbereich bereits hoher Parkdruck besteht. Auch wenn rechtlich die Vorgaben der Stellplätze eingehalten werden, werden diese erfahrungsgemäß tatsächlich am Ende nicht ausreichen. 1 Stellplatz pro Wohneinheit reicht heutzutage nicht mehr aus, auch wenn Stellplatzverordnungen etwas anderes aussagen. Dies aber wie gesagt nur als Hinweis für künftige Käufer der Wohnungen. Auf öffentlicher Straße wird es nicht viel Alternativen zum Abstellen von Fahrzeugen geben (z. B. für Besucher, Pflegedienste,...).	Wird zur Kenntnis genommen. Das BV richtet sich nach der Stellplatzverordnung. Die Stadt hat gesetzlich vorgegebene Stellplatzverpflichtung mit der Stellplatzsatzung bereits erhöht. Stellplatzsatzung Zone 2: Statt 1 Stellplatz je Wohnung sind ab Wohnungsgrößen ab 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Betrifft den Vorhabenträger nicht, da alle Wohnungen kleiner als 100 m² werden.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung	Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung
2.10 Stadt Bad Saulgau – Fb. 3 / Sachgebiet Umwelt und Nachhaltigkeit 27.06.2025 Das Ganze ist aus meiner Sicht gut aufgearbeitet. Jetzt muss es eben auch so umgesetzt werden. Z.B. ist auf Dachbegrünung, Schutz der Zwergfledermaus und auf die Pflanzgebote wie beschrieben zu achten. Eventuell könnte man auf die ökologische Bad Saulgauer Gartenfibel noch hinweisen, hier der Link. https://www.bad-saulgau.de/de/natur/gruengestaltung-im-siedlungsbereich/gartenfibel/	Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.8 der Hinweise aufgenommen.
2.11 Stadt Bad Saulgau – Stadtverwaltung 08.07.2025 Besteht hier auch eine PV-Pflicht?	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Gemäß aktueller Rechtslage ist im Baugenehmigungsverfahren bei mehr als 35 oberirdischen Stellplätzen eine PV-Pflicht gegeben. Da hier allerdings auf 3 verschiedenen Flurstücken Wohngebäude errichtet werden, ist diese Rechtslage jeweils pro Grundstück anzuwenden (siehe Klimaschutz Gesetz BW). Die PV-Pflicht wurde mit dem Baurechtsamt abgestimmt.
2.12 Stadt Bad Saulgau - Feuerwehr 07.07.2025 Stellungnahme zum Brandschutz 1. Anlass der Stellungnahme Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Seewatten 7“ wurde um eine brandschutztechnische Stellungnahme gebeten. Die vorhabenbezogene Änderung betrifft insbesondere die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen sowie die Verkehrserschließung. 2. Brandschutzrechtliche Anforderungen Bei der Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen: • Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung. • Gewährleistung der Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr (Anfahrbarkeit, Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14090). • Einhaltung angemessener Abstände zwischen Gebäuden zur Verhinderung einer Brandübertragung. • Berücksichtigung notwendiger Flächen für Rettungswege und Notausgänge. • Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Landesbauordnung (z.B. LBO Baden-Württemberg) sowie sonstiger relevanter Gesetze und Vorschriften. 3. Einschätzung der Planänderung aus Brandschutzsicht Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen wurden unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten geprüft und wie folgt bewertet: • Die geplanten Erschließungswege sind ausreichend	Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbedarf. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Belange der Feuerwehr werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Brandschutzrechtliche Belange wurden im Vorfeld geprüft und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Belange der Feuerwehr werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

dimensioniert und gewährleisten die Anfahrbarkeit der Feuerwehr.

- Die vorgesehenen Abstandsflächen sind aus brandschutztechnischer Sicht als ausreichend zu bewerten.
- Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren detailliert zu überprüfen und gegebenenfalls nachzuweisen.
- Besondere bauliche Nutzungen mit erhöhter Brandlast oder Sonderbauten sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens einer gesonderten brandschutztechnischen Betrachtung zu unterziehen.

4. Empfehlungen und Hinweise

- Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
- Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen sind gemäß DIN 14090 dauerhaft freizuhalten und deutlich zu kennzeichnen.
- Für besondere Nutzungseinheiten wie Versammlungsstätten, Kindertagesstätten oder vergleichbare Einrichtungen ist eine gesonderte brandschutztechnische Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.
- Eine frühzeitige Abstimmung der weiteren Planung mit der örtlichen Brandschutzdienststelle bzw. der Feuerwehr Bad Saulgau wird ausdrücklich empfohlen.

5. Fazit

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans „Seewatten 7“ keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die genannten Hinweise beachtet und die einschlägigen Regelwerke eingehalten werden.

Brandschutzrechtliche Belange wurden im Vorfeld geprüft und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Belange der Feuerwehr werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

Brandschutzrechtliche Belange wurden im Vorfeld geprüft und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

2.13 Stadt Bad Saulgau – Fb. 4 - Gebühren und Beiträge

15.07.2025

Aus beitragsrechtlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Erschließungsbeitrag:

Nach derzeitigem Sachstand ist der Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlagen Goethestraße, Paradiesstraße, Eichendorffweg und Seewattenstraße abgerechnet.

2. Anschlussbeiträge:

2.1. Allgemeines zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach den geplanten Festsetzungen i.V.m. der Wasserversorgungs- und Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau weist der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aus, so gilt als zulässige Geschossfläche die mit der Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse vervielfachte Grundstücksfläche ((GRZ 0,8 x IV bzw. III - I) x Grundstücksfläche). Das bedeutet, dass sich für den Großteil des Plangebiets eine Geschossflächenzahl von 3,2 (0,8 x IV) ergibt.

2.2. Für die bisherige Fläche im unbeplanten Innenbereich gilt folgendes:

Ausgehend von einer bisher zweigeschossigen Bebauung würde sich eine bisher zulässige Geschossfläche von

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Anschlussbeiträge sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

s.o.

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

(Innenbereichsfläche x GFZ 0,8) ergeben. Durch die geplanten Festsetzungen würde sich für diese Fläche die zulässige Geschossfläche, wie unter 2.1. berechnet, erhöhen.

2.3. Für die Fläche innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplans „Seewatten“ gilt folgendes:
Die bisher zulässige Geschossfläche beträgt ((GRZ 0,4 x VG I bzw. II) x Fläche innerhalb des BPlans). Durch die geplanten Festsetzungen würde sich für diese Fläche die zulässige Geschossfläche, wie unter 2.1. berechnet, erhöhen.

s.o.

2.4. Bereich 3, Flst.Nr. 1796/5, Eichendorffweg 2
Auch für dieses Flurstück gilt das Vorgenannte, sodass sich auch hier eine höhere Geschossfläche nach den geplanten Festsetzungen ergeben würde. Dies ist zu bedenken, da hier mehrere verschiedene Eigentümer betroffen sind.

s.o.**Fazit:**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seewatten“ 7. Änderung wird davon ausgegangen, dass sich das geplante Nutzungsmaß, für alle Bereiche, nicht mehr im Rahmen der bisher zulässigen Nutzung bewegt und somit eine Nachveranlagung (Differenz zwischen der bisher zulässigen Geschossfläche und der geplanten neuen zulässigen Geschossfläche) ausgelöst wird. Die weitere Beitragspflicht entsteht spätestens innerhalb der Festsetzungsfrist von 4 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Beitragsschuldner ist der, im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids, im Grundbuch eingetragene Eigentümer.

s.o.

Die Beitragsstelle bittet um schriftliche Mitteilung,
- ob die geplanten Geschossflächen nach der Berechnung (2.1) erreicht werden können,
oder
- ob sich geringere Geschossflächen ergeben
und
- ob das Flst.Nr. 1796/5 weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben soll.

s.o.**3. Stellungnahmen von Bürgern**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

3.1 [REDACTED], Eichendorffweg [REDACTED] 22.06.2025

In der vorbezeichneten Angelegenheit beziehe ich mich auf die öffentliche Bekanntmachung und Auslegung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Bad Saulgau vom 18.06.2025 und gebe die folgenden Stellungnahmen ab:

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Wahl ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festzusetzen, ist gelungen. Trotzdem könnte sich der Textteil des Bebauungsplans (ggf. auch nur in der Begründung) etwas eindeutiger dazu äußern, wie mit Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) umgegangen werden soll.

Der § 13a S. 1 Alt. 2, S. 2 BauNVO bestimmt hierzu selektiert

Wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt wurde keine Regelung zu Ferienwohnungen gefordert.

wiedergegeben:

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel [...] zu den Gewerbebetrieben nach § 6 Absatz 2 Nummer 4 [BauNVO] [...]. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach [...] § 6a Absatz 2 Nummer 3 [...] gehören.“

Der Bebauungsplanvorentwurf bestimmt bei Ziff. 3 zu Festsetzung Nr. 1.1.1.1, dass sonstige Gewerbebetriebe zulässig, dann aber wiederum bei Ziff. 1 zu Festsetzung Nr. 1.1.1.2, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sein sollen.

Daher ist jedenfalls in der Begründung klarzustellen, dass Ferienwohnungen unzulässig sind.

Jedenfalls deckt sich dies am ehesten mit der in der Begründung wiedergegebenen Planabsicht der Wohnraumschaffung (Seite 17 des Vorentwurfs des Textteils).

2. Kfz-Stellplätze

Der Vorentwurf geht in der Begründung von Folgendem aus:

„Das Bauvorhaben sieht den Bau von ca. 80 - 85 Wohneinheiten (überwiegend 2 Zimmer-Wohnungen) vor. [...] Im Plangebiet sind ca. 87 oberirdische Stellplätze geplant.“, siehe Seite 21.

Dies wird als kritisch bewertet. Zwar geht die verkehrliche Stellungnahme zu dem Vorentwurf an mehreren Stellen auf den Besucherverkehr ein. Jedoch geht diese an keiner Stelle darauf ein, wie mit Verkehr durch Rettungsfahrzeuge umgegangen wird. Sofern dies unter „Wirtschaftsverkehr“ fallen sollte, was eher fernliegend erscheint, wäre dies jedenfalls klarzustellen.

Mit anderen Worten: Der Unterfertigte hegt die Befürchtung, dass die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen zu knapp ist und nicht ganz ausreichen wird. Deshalb wird befürchtet, dass Bewohner oder Besucher teilweise am Straßenrand parken müssen. Daher wird in der weiteren Konsequenz befürchtet, dass es zu beengten Situationen im öffentlichen Verkehrsraum kommen wird, insbesondere, falls Rettungsfahrzeuge das Objekt andienen müssen.

Daher wird angeregt, die Kfz-Stellplatzproblematik mit einer Tiefgaragenlösung zu entschärfen. Dies gilt jedoch nicht, falls dies für den Vorhabenträger zu wirtschaftlich unzumutbaren Mehrkosten führt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Ferienwohnungen von privaten Vermietern ohne Pflicht zur Gewerbeanmeldung zulässig (fällt unter sonstiges Gewerbe). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

s.o.

Wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbedarf.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das BV richtet sich nach der Stellplatzverordnung.

s.o.