Stellungnahmen zur Beteiligung Bebauungsplan "Josef-Bautz-Straße"

Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Aufforderung am 29.10.2025 (§§ 4 Abs. 2 BauGB)
und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Auf der rechten Tabellenseite befindet sich die Bemerkung der Verwaltung zu der jeweiligen Stellungnahme.

Stand 20.10.2026

DB AG - DB Immobilien, Schreiben vom 01.12.2025	
Das Planungsvorhaben wird seitens der Deutschen Bahn und ihrer Konzernunternehmen abgelehnt. Die Gründe werden im Folgenden erläutert. Wir behalten uns Rechtsmittel vor, sollte dieser Ablehnung nicht entsprochen werden. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet zwei Flächen, Teilflächen des Flst. Nr. 1680 und Flst. Nr. 720/2, welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden; Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung durch den Bebauungsplan "Josef-Bautz-Straße" ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Betriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Die beiden Flächen sind weiterhin betriebsnotwendig und deshalb aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Im Plan sind diese Flächen als Bahngelände zu kennzeichnen. Die dann zu erfolgende nachrichtliche Übernahme der Bahnanlagen ist im Text wie Legende gem. § 9 (6) BauGB festzuschreiben und durch Schraffur gem. Planzeichenverordnung im Plan zu kennzeichnen. Die DB AG plant hier den Neubau eines Modulgebäudes für ein elektronisches Stellwerk. Bei den weiteren Planungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahmen:	Die genannten Flächen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Das Bahngelände wird nun im zeichn. Teil dargestellt.
Wir möchten darauf hinweisen, dass sich das Flurstück Nr. 1680/5 zwar nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, jedoch (aufgrund von noch vorhandenen Bahnanlagen) nicht von Betriebszwecken freigestellt ist. Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle	Das EBA wird in der folgenden zweiten Auslegungsrunde beteiligt.

Fortsetzung DB AG - DB Immobilien, Schreiben vom 01.12.2025	
Karlsruhe, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe, E-Mail: sb1-kar-stg@eba.bund.de. Über die finale Freistellung kann nur das EBA entscheiden und der Bebauungsplan kann erst nach erfolgter Freistellung der Fläche rechtskräftig werden.	
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elekrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitung ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahn-betrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eingene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflecionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungs-maßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Fortsetzung DB AG - DB Immobilien, Schreiben vom 01.12.2025	
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Das Wasser muss am Böschungsschulter (auf der Fläche der Stadt) aufgefangen und weggeleitet werden. Es ist keine Sickermulde oder ähnliches erlaubt.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten. Hierzu muss ein statischer Nachweis vorgelegt werden.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestabständen ist die Richtlinie (RIL) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721/938-5965, Fax 0721/938-5509 E-Mail: zrwd@deutschebahn.com Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen. Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden: - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8m, für hochwüchsige Sträucher 10m und für Bäume 12m. - Keine Pflanzungen innerhalb der im Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzonen (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Fortsetzung DB AG - DB Immobilien, Schreiben vom 01.12.2025	
Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr im Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück-zuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
Im Grenzbereich befinden sich betriebsnotwendige Kabel, Leitungen oder Verrohrungen der DB AG. Die Unversehrtheit der LST- und Kabelanlagen sind ständig zu gewährleisten. Es muss vor Beginn der Arbeiten eine Kabelanfrage durchgeführt werden. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen Beachten Sie bitte, dass die Bearbeitung von Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG in der Regel 4 Wochen beansprucht. Erst nach Einreichung Ihrer Kabel- und Leitungsanfragen über das Online Portal der DB Immobilien startet der Auskunfts-prozess und Sie erhalten von uns per E-Mail eine Eingangsbestätigung. Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen Bei Rückfragen erreichen Sie unsere regionalen Ansprechpartner über unser Kontaktformular www.db.de/immobilienanfrage	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Fortsetzung DB AG - DB Immobilien, Schreiben vom 01.12.2025	
Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschte Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie, die Deutsche Bahn AG (DB AG) bei allen Bauvorhanben in der Nähe von Bahnanlagen nicht als Angrenzer, sondern als Träger öffentlicher Belange (TöB) bzw. als Stelle , deren Aufgabenbereich im Sinne des § 53 Abs. IV LBO berührt sein könnte,zu beteiligen. Die Beteiligung als TöB bietet entscheidende Vorteile sowohl für die Sicherheit des Bahnbetriebs als auch für die Planungssicherheit der Vorhabenträger.	Diese Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Wird brücksichtigt.
FB Baurecht, Schreiben vom 27.11.2025	
<u>Zeichnerischer Teil:</u> Mischgebietsfestsetzung auf Flst. 1689/1: Der Bplan setzt für das Flst. 1689/1 ein Mischgebiet fest. Da sich das Grundstück im Eigentum der Fa. Claas befindet weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung dieses Gebietscharakters ein Gleichgewicht von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe fordert. Ein Übergewicht von gewerblicher Nutzung widerspricht dem festgesetzten Gebietscharakter und ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Ein ausreichend großer Teil der MI-Fläche muss dem Wohnbau vorbehalten bleiben. Da wir davon ausgehen, dass die Fa. Claas auf ihrem Grundstück sicherlich nur gewerbliche Nutzungen unterbringen möchte, halten wir die Festsetzung eines Mischgebiets dort für nicht geeignet. Gegebenenfalls wäre die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets dort besser.	Die Stadtplanung sieht an dieser Stelle auf keinen Fall ein produzierendes Gewerbe. Der Vorschlag des Baurechtsamts wird aufgenommen und an dieser Stelle ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das z.B. Schulungs- oder Verkaufsräume usw. zulässt.

Fortsetzung FB Baurecht, Schreiben vom 27.11.2025	
<u>Textlicher Teil:</u> Die Angabe der Rechtsgrundlage ist in Bezug auf das BauGB veraltet.	Die Angabe wurde aktualisiert.
Ziff. 3.1: Bezüglich der Festsetzung des Mischgebiets verweisen wir auf die obige Ausführung. Ebenso sollte der Vollständigkeit halber für den im MI befindlichen und bereits baurechtlich genehmigten Mitarbeiterparkplatz eine Bestandssicherung in den Text aufgenommen werden.	Eine Bestandsicherung liegt über die vorliegende Baugenehmigung vor. Wie bereits erwähnt, ist es nicht im Sinne der Stadtplanung, hochwertige innerstädtische Flächen als Parkplatz zu nutzen. Die betreffende Fläche soll zukünftig wieder bebaut werden und die Stellplätze in diesem Zuge verlagert werden.
Die Festsetzung der Stellplätze im Industriegebiet ist unseres Erachtens zu unbestimmt. Sind mehrere unabhängige "Stellplatzfelder" von je 15 Stellplätzen zulässig oder beziehen sich die 15 Stellplätze auf das Baugrundstück. Ab wann sind Stellplätze nicht mehr zusammenhängend (Beispiel: Stellplätze die durch Versickerungsstreifen) voneinander "getrennt" sind)? Wenn die Anzahl von 15 Stellplätzen überschritten wird, müssen dann alle diese Stellplätze in einer TG/Parkhaus untergebracht werden oder nur die die über 15 sind? Beispiel: was ist wenn 16 Stellplätze erstellt werden sollen? Warum ist die Stellplatzregelung für das GI in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften enthalten (Doppelregelung) und die ziemlich inhaltsgleiche Regelung für das MI nur in den örtlichen Bauvorschriften?	Die Regelung betreffend des Geberbegebiets wurde herausgenommen und ausschließlich auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Die Formulierung wurde vollständig geändert und wird nun ausschließlich in den örtlichen Bauvorschriften geführt. Ein Bauvorhaben, das eine Stellplatznachweispflicht von mehr als 15 Stellplätzen auslöst, hat zur Folge, dass diese Stellplätze alle (15+X) in einer Tiefgarage oder einem Parkhaus zu realisieren sind.
Ziff. 3.2: Es wird vorgeschlagen, dass als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ebenso wie bei der Erdgeschossrohfußbodenhöhe die Straßenachse herangezogen wird.	Die genannte Festsetzung des Straßenbezugspunkts gilt nur für das ausgewiesene eigenschränkte Gewerbegebiet, da dieses Gelände relativ flach ist. Auf der Gewerbegebietsfläche ist dies nicht möglich, da das Gelände weit in die Tiefe geht und nach süd südwest ansteigt. Aus diesem Grund kann die angrenzende Erschließungsstraße mit deren Höhenlage nicht als Bezugspunkt herangezogen werden.

Fortsetzung FB Baurecht, Schreiben vom 27.11.2025	
Ziff. 3.9.2 Abs. 2 Satz 4: Warum wird die Dachgestaltung teils durch planungsrechtliche Festsetzungen und teils durch örtliche Bauvorschriften geregelt (Doppelregelungen)? Der Satz ist keine Festsetzung, sondern lediglich eine Feststellung, dass gewisse Bepflanzungen "geeignet" sind. Wenn die genannten Materialien verpflichtend gefordert werden, muss der Satz entsprechend umformuliert werden.	Hier findet keine Doppelregelung statt, da für die Festsetzung der Dachbegrünung andere Rechtsgrundlagen gelten als für die äußere Gesaltung baulicher Anlagen in Bezug auf die Bauweise. Die Formulierung wurde zur Festsetzung umformuliert.
Ziff. 3.9.2 Abs. 2 Satz 6: Was bedeutet "wird gebeten"? Ist dies eine zu beachtende Vorschrift oder nicht?	Der Satz wurde umformuliert.
Ziff. 3.9.2 Abs. 2: Welches Dacheindeckungsmaterial ist vorgeschrieben, wenn ein "Ausnahmefall" nach den Sätzen 7 und 9 eintritt und eine extensive Begrünung nicht verlangt wird.	Im Gewerbegebiet werden ausschließlich Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Eine Festsetzung des Eindeckungsmaterial ist hier nicht notwendig.
Ziff. 3.9.3 Abs. 1: Ab wann gilt eine Fläche als begrünt? Wieviele Pflanzen sind da pro laufendem Meter zu pflanzen?	Diese Thematik wurde nochmals überarbeitet und neu formuliert/ definiert.
Ziff. 3.9.3, Abs. 3: Die Formulierung ist zu unbestimmt. Was heißt "weniger aufheizen"; was heißt "größtenteils"? Weniger als was? Was sind hier die Bezugspunkte?	Diese Thematik wurde nochmals überarbeitet und neu formuliert/ definiert.
Ziff. 3.9.3, Abs. 4: Diese Formulierung ist ebenfalls nicht praktikabel. Wie ist das gemeint? Wäre nicht "sind 30 % aller Fassadenflächen von Gebäuden im GI (unter Abzug von Tür- und Fensteröffnungen), mindestens jedoch zu 6 m über Gelände zu begrünen" besser? Zudem wird gebeten, die Formulierung "reduzieren die Fassadenbegrünungspflicht" in "reduzieren die Fassadenbegrünung um die von Ihnen belegte Fläche" zu ändern. Was ist bei einer Gebäudehöhe von 5 m?	Diese Anregung wird berücksichtigt und die Formulierung dementsprechend angepasst.

Fortsetzung FB Baurecht, Schreiben vom 27.11.2025	
<u>Örtliche Bauvorschriften</u> 5.1.1, Dächer: Satz 1 widerspricht § 74 Abs. 1 Satz2 und 3 LBO, da sie Solaranlagen an Einfriedungen ausschließt. Örtliche Bauvorschriften dürfen nur erlassen werden, wenn sie die Nutzung erneuerbarer Entergien nicht einschränken. Siehe auch Auszug Kommentar Sauter zu § 74 LBO im Anhang.	Einfriedungen wurden als möglicher Anbringungsort mit aufgenommen. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass im wertvollen Geberbegebiet Freiflächenanlagen realisiert werden.
5.1.1, Werbeanlagen: Ist der Regelungsinhalt wirklich so gemeint? Werbepylone oder freistehende Stehlen wären nach diesem Wortlaut nicht zulässig.	Das ist so gemeint. Eine Fassaden- oder Werbung an Einfriedungen ist völlig ausreichen. Auch in Bezug die Flächenschonung wird eine Realisierung von eigenständigen Bauwerken für Werbung hier nicht gesehen.
5.1.1, Zulässigkeit von Stellplätzen: Satz 2 und 3 haben bauplanungsrechtliche Inhalte und können nicht in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.	Die betreffenden Textteile wurden entfernt.
5.1.2 Dachgestaltung Verstehen wir das richtig, 45% von Dachterrassen sind zu begrünen obwohl gleichzeitig gemäß Ziff. 3.9.2 Abs. 2 Satz 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Doppelnutzung von PV und Begrünung nicht verlangt wird?	Diese Festsetzung wurde aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt.
Stadt Bad Saulgau, FB 4 Gebühren und Beiträge, Schreiben vom 02.12.2025	
1. Erschließungsbeitrag: Nach derzeitigem Sachstand wird davon ausgegangen, dass die Josef-Bautz-Straße (Flst. Nr. 1692) bis zur Einmündung in die Altshauser Straße (B 32) bereits Ende der 70er-Jahre entgültig hergestellt wurde.	wird zur Kenntnis genommen.

Fortsetzung Stadt Bad Saulgau, FB 4 Gebühren und Beiträge, Schreiben vom 02.12.2025	
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 Baumassenzahl aus, so ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der Teilung der mit der Baumassenzahl vervielfachten Grundstücksfläche durch 3,5.	wird zur Kenntnis genommen.
2.2 Für die Fläche innerhalb des geplanten Bebauungsplans gilt somit folgendes: Für die südöstliche Baulandfläche galt bisher eine Baumassenzahl von 4,0, sodass sich nun bei einer geplanten Baumassenzahl von 8,0 eine Nachveranlagung der Geschossfläche von 4,0/3,5 x Grundstücksfläche (Differenz zwischen der geplanten BMZ 8,0 und der bisherigen BMZ 4,0) ergeben würde. Die bisherigen Straßenflächen, Flst. 1603/3, Zeppelinstraße und Flst. Nr. 1605/2, Schlehenrain bis zur Bebauungsplangrenze, wurde entwidmet, werden nun zur Industriefläche und es entsteht für diese Flächen eine erstmalige Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen. Für die nördliche Baulandfläche setzt der frühere Bebauungsplan "Paradiesstraße" eine GRZ 0,4 und allgemein 2 Vollgeschosse fest, soweit nichts Anderes vermerkt war, sodass von einer GFZ 0,8 (GRZ 0,4 x II) ausgegangen werden kann. Für diesen Bereich wird nun eine GRZ von 0,8 und eine GFZ 2,4 bei max. III - IV Vollgeschossen geplant, sodass sich hier eine Nachveranlagung der Geschossfläche von 1,6 (Differenz zwischen der geplanten zulässigen GFZ 2,4 und der bisher zulässigen GFZ 0,8) ergeben würde.	wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Bad Saulgau, FB 4 Gebühren und Beiträge, Schreiben vom 03.12.2025	
Es werden noch weitere Teilflächen zur erstmaligen Beitragspflicht der Anschlussbeiträge herangezogen und zwar die Teilflächen von Flst. 1603/1, 1603/2 und die Teilfläche der bisherigen Josef-Bautz-Straße, Einmündungsbereich Zeppelinstraße, welche zur Industrieflächen werden.	wird zur Kenntnis genommen.

Bürger der Stadt Bad Saulgau, Schreiben vom 16.10.2025	
Stellungnahme zum Vorhaben "Ausweisung Mischgebiet auf dem Parkplatz Schlehenrain" Anwohnerbeteiligung Hiermit nehmen wir, als Anwohner im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Stellung zu der geplanten Ausweisung des bestehenden großen Parkplatzes in der Straße Schlehenrain als Mischgebiet mit dem Ziel, dort bauliche Entwicklung (u.a. gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen) zu ermöglichen. Vorab bemerkten wir, als es vor Jahren bei der Nachbarschafts-anhörung darum ging, den Parkplatz zu konzipieren, die klare Aussage des Geschäftsführers XX gab, dass eine Bebauung in diesem Bereich schon aus Gründen der Höhenunterschiede nicht infrage komme. Wir erheben aus den nachfolgend dargelegten Gründen Widerspruch gegen die geplante Ausweisung bzw. fordern die Zurückstellung einer Entscheidung bis zur vollständigen und belastbaren Prüfung aller relevanten Auswirkungen. 1. Verfahrensrechtliche Vorbemerkungen Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB soll für Maßnahmen der Innen-entwicklung genutzt werden und setzt voraus, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wir bitten den Gemeinderat ausdrücklich zu prüfen und verbindlich darzulegen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB im konkreten Fall tatsächlich erfüllt sind. Insbesondere ist zu prüfen, ob durch die vorgesehene Nutzungsänderung (Parkplatz > Mischgebiet mit gewerblichen/industriellen Nutzungen) mit erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter (z.B. Wohnqualität, Lärm, Immissionen, Natur und Arten) zu rechnen ist; falls dies bejaht wird, ist das beschleunigt Verfahren nicht angebracht. 2. Gründe der Ablehnung/Bedenken 2.1 Schutz der Wohnqualität der Anwohner Der Schlehenrain ist eine Wohnstraße; entlang der Straße befindet sich Wohn-bebauung und aktuell ein großer Parkplatz. Die Ausweisung als Mischgebiet würde gewerbliche/industrielle Nutzungen mit potenziell deutlich höheren Emissionen (Lärm, Licht, Gerüche, Verkehrsaufkommen) rechtlich zulassen und damit die bestehende Wohnnutzung in unzulässiger Weise beeinträgtigen.	Diese Stellungnahme wurde vom Verfasser vor der öffentlichen Auslage erster Planunterlagen gefertigt und bei der Stadt Bad Saulgau eingereicht. Sie wurde auf Grundlage einer Zusammenfassung von Tagesordnungspunkten aus der Gemeindratsitzung verfasst. Es lagen zu diesem Zeitpunkt noch keine zeichnerischen Entwurfsunterlagen öffentlich aus. Aus diesem Grund fand eine Verwechslung zwischen dem neu angelegten großen PKW-Parkplatz der Fa. Claas im Süden des Firmenareals und des kleinen Parkplatzes im Norden des Firmenareals an der Josef-Bautz-Straße statt. Aus diesem Grund ist die abgegeben Stellungnahme nicht aussagekräftig und in der Abwägung nicht zu berücksichtigen. Dies wurde den Verfassern im persönlichen Gespräch so übermittelt. Die Stadtverwaltung bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme von 4 Seiten, die einen ausführlichen Katalog auflistet, wie ein reguläres Bauleitplanverfahren zu führen ist, leider aber auf Grundlage einer nicht zutreffenden, verfrühten Lageeinschätzung beruht. Eine Berücksichtigung dieser sehr ausführlichen Stellungnahme findet somit nicht statt. Info: Bei der Straße Schlehenrain handelt es sich nicht um eine Wohnstraße sondern eher um einen landwirtschaftlichen Verbindungsweg. Die hier bestehenden Wohnhauser liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB und haben maximal den Anspruch eines faktischem Mischgebiets. Somit wäre eine Entwicklung eines Mischgebiets direkt in der Nachbarschaft problemlos denkbar.

Fortsetzung Bürger der Stadt Bad Saulgau, Schreiben vom 16.10.2025	
Insbesondere sind folgende Riksiken zu erwarten: Zunahme des Straßenverkehrs (Lieferverkehr, Mitarbeiterverkehr), damit Verbundwirkung auf Verkehrsbelastung und Verkehrsgefährdung in einer innerörtlichen Wohnstraße; Erhebliche Lärmbelästigung tagsüber und ggf. nachts, die die Wohn- und Erholungsqualität nachhaltig mindert; Starke Lichtimmissionen mögliche Geruchs- bzw. Emissionsbelastungen. 2.2 Gefahren der Ansiedlung lärmintensiver oder Industiebetriebe Der Begriff "Mischgebiet" ermöglicht nach seiner Zweckbestimmung zwar ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, doch die geplante Umwidmung darf nicht zur faktischen Zulassung von Betrieben mit erheblichen Immissionen oder Nachtbetriebszeiten führen. Als Anwohner erheben wir deshalb deutliche Bedenken gegen jede Form von Industrie- oder Fertigungsbetrieben mit hohem Lärm- oder Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnhäusern. 2.3 Auswirkungen auf Umwelt, Grünflächen und Klimaanpassung Der Parkplatz erfüllt zwar aktuell eine Nutzungsfunktion; dennoch ist bei Bebauung mit zusätzlicher Versiegelung und Entzug von Freiflächen mit negativen Folgen für lokale Klima- und Regenwasserhaushalte zu rechnen. Vorgeschlagene Bebauungsmaßnahmen müssen daher die Prinzipien der Niedrigversiegelung, Regenrückhaltung und Schaffung klimafester Grünflächen nachweisen - anderenfalls drohen erhöhte Oberflächenabflüsse und ökologische Beeinträchtigungen. 2.4 Eingriff in Verkehrsstruktur und Sicherheit Die Erhöhung des Liefer- und Kundenverkehrs kann die Verkehrssicherheit im Schlehenrain und den angrenzenden Wohnstraßen erheblich beeinträchtigen (z.B. erhöhte Kreuzungsbelastung, Rückstau, Konflikte mit Fußgängerinnen/ Fußgängern und Kindern). Eine aussagekräftige verkehrliche Untersuchung liegt nicht vor; ohne diese eine sachgerechte Abwägung nicht möglich. 3. Verfahrens- und Prüfungsforderung (konkret und verbindlich) Sollte der Gemeinderat dennoch die Prüfung der Umwidmung fortsetzen, fordern wir mindestens folgende verbindliche Nachweise und Maßnahmen, bevor eine Umwidmung beschlossen wird:	Der Außenbereich ist in erster Linie den privilegierten Vorhaben vorbehalten. Somit wäre hier in der Nachbarschaft ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung denkbar! Störfaktor wäre in dem Fall nicht der landwirtschaftliche Betrieb sondern das Wohnhaus.

Fortsetzung Bürger der Stadt Bad Saulgau, Schreiben vom 16.10.2025	
a) Verkehrsgutachten Quantitative Ermittlung und Darstellung des zu erwatenden zusätzlichen Verkehrs (PKW, LKW, Lieferverkehre) zu Tages- und Nachtzeiten; Darstellung von Ein- und Ausfahrtslösungen und der Folgen für angrenzende Straßen. b) Lärm- und Immissionsgutachten (inkl. Nachtzeiten) Aussage über die zu erwartenden Geräuschpegel als Immissionen an den schutzbedürftigen wohnlichen Schutzgütern (innen- und außenorientierte Werte) sowie konkrete Maßnahmen/Tabus zur Einhaltung einschlägiger Grenzwerte. c) Artenschutz- und Biotopprüfung Prüfung auf Vorkommen geschützter Arten sowie Aussagen zu Einfriffs-/Ausgleichs-maßnahmen, falls relevant; d) Regenwasser- und Versiegelungskonzept Nachweis zur Minimierung der Versiegelung, zur dezentralen Regenwasser-bewirtschaftung und zur ökologischen Aufwertung (z.B. Retentionsflächen, Versickerung, Begrünung). e) Bau- und Nutzungsbeschränkungen als verbindliche Festsetzungen im Bebauungs-plan Wenn überhaupt eine Mischgebietsausweisung erfolgt, sind verbindliche Beschränkungen vorzusehen, die lärmintensive oder nachtaktive Betriebe ausschließen, Betriebszeiten limitieren, maximale Fahrzeugbewegungen regeln und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen vorschreiben. f) Erhalt/Ersatz von Parkraum Da der Parkplatz aktuell eine wichtige Stellplatzfunktion erfüllt, ist sicherzustellen, dass druch eine Bebauung ausreichender Ersatzparkraum oder alternative Parkregelungen geschaffen werden, bevor bestehender Parkraum entzogen wird. g) Transparente Öffentlichkeits- und Anwohnerbeteiligung Erweiterte Informationen der betroffenen Anwohner, öffentliche Auslegungen sowie eine zügige und dokumentierte Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung.	Bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen findet ein Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. In diesem Zuge legen die beteiligten Behörden einen Untersuchungsrahmen vor, der den Bebauungsplan auf rechtssichere Füße stellt. Nicht der jeweilige Bürger hat die Kompetenz einen Gutachtenkatalog aufzustellen sondern die zuständigen Behörden für Ihren jeweiligen Zuständigkeits-bereich.

Fortsetzung Bürger der Stadt Bad Saulgau, Schreiben vom 16.10.2025	
4. Konkrete Forderung Aufgrund der dargelegten erheblichen Bedenken und der fehlenden belastbaren Prüfungsunterlagen fordern wir den Gemeinderat auf, die Ausweisung des Parkplatzes Schlehenrain als Mischgebiet abzulehnen oder falls eine Umwidmung politisch erwogen wird: die Entscheidung bis zur Vorlage und Auswertung der in Abschnitt 3 geforderten Gutachten sowie der verbindlichen Festsetzungen zurückzustellen. 5. Hinweis auf Abwägung und spätere Rechtswirkung Wir bitten darum, diese Stellungnahme in die offizielle Abwägung aufzunehmen und uns eine Bestätigung über den Eingang sowie eine Kopie der zur Abwägung herangezogenen Unterlagen zukommen zu lassen. Sofern die vorgebrachten Bedenken nicht oder nur unzureichend berücksichtigt werden, behalten wir uns vor, weitere rechtliche Schritte zu prüfen. 6. Schlussbemerkung Wir begrüßen eine städtische Entwicklung, die der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger einerseits und der Stärkung und Sicherung von Arbeitsplätzen andererseits dient. Dies setzt jedoch voraus, dass die Belange der Anwohner, der Umwelt und den Verkehrs- und Lärmschutz bereits in der Plaungsphase angemessen berücksichtigt und verbindlich abgesichert werden. Die vorgeschlagene Umwidmung des Parkplatzes Schlehenrain zu einem Mischgebiet erfüllt nach der vorliegenden Informationslage diese Anforderungen nicht.	
Feuerwehr Bad Saulgau, Schreiben vom 05.12.2025	
1. 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, Aufsell- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14090). Einhaltung angemessener Abstände zwischen Gebäuden zur Verhinderung einer Brandübertragung. Berücksichtigung notwendiger Flächen für Rettungswege und Notausgänge.	wird zur Kenntnis genommen

Fortsetzung Feuerwehr Bad Saulgau, Schreiben vom 05.12.2025	
Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Landesbauordnung (z.B. LBO Baden-Württemberg) sowie sonstiger relevanter Gesetze und Vorschriften. 2. 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 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 Baugenehmigungsverfahren einer gesonderten brandschutztechnischen Betrachtung zu unterziehen. 3. Empfehlungen und Hinweise Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen sind gemäß DIN 14090 dauerhaft freizuhalten und deutlich zu kennzeichnen. Für besondere Nutztungseinheiten 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 Brandschutz-dienststelle bzw. der Feuerwehr Bad Sauglau wird ausdrücklich empfohlen.	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen
Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 02.12.2025	
<u>Fachbereich Brand- und Bevölkerungsschutz</u> Die Mindestwasserlieferung für die Löschwasserversorgung hat 96 m³/h über mind. 2 h zu betragen. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht unterschreiten.	wird zur Kenntnis genommen

Fortsetzung Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 02.12.2025	
Wasserrecht 2. Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser 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. Hier sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Niederschlagswasser-verordnung), 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 Abwasserleitungen" 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 Entwässerungskonzepts mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz wird empfohlen. Hinweis: In Kapitel 4.1 auf S. 11 wird in Bezug auf die Zuständigkeit bei der Niederschlags-wasserbeseitigung auf die untere Naturschutzbehörde verwiesen. Hier ist jedoch die untere Wasserbehörde zuständig.	Die aufgeführten Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.
3. Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind, unter Einhaltung der jeweiligen Kriterien der Leitlinien, grundsätzlich möglich. Dies ist im Textteil zum B-Plan auf Seite 12 falsch dargestellt und sollte entsprechend geändert werden.	Die Änderungen wurden vorgenommen.
Bodenschutz Wir weisen darauf hin, dass zum 01.08.2023 die sog. Mantelverordnung (Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Neuschaffung der Ersatz-	Die Hinweise unter Punkt 4.10 wurden aktualisiert.

Fortsetzung Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 02.12.2025	
baustoffverordnung und Änderung der Deponie- und Gewerbeabfallverordnung) in Kraft getreten ist. Der Passus in den Hinweisen unter Kap. 4.10 ist entsprechend zu berücksichtigen. <u>Immissionsschutz</u> Die Fläche zwischen der entwidmeten Zeppelinstraße und der Helmut-Claas-Straße (vormals Altshauser Straße) soll als Industriegebiet ausgewiesen werden. In Industriegebieten gelten die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und nachts. Wohnbebauung in Richtung Osten und Westen liegen nicht allzu weit entfernt (WA an der Eberhardstraße ca. 200 m, Wohngebäude in Bereich B-Plan "Seewatten" ca. 270 m). Ob die Immissionsrichtwerte für GI im Plangebiet, insbesondere während der Nachtzeit, auch aufgrund der Vorbelastung aus den umgebenden Gewerbeflächen ausgeschöpft werden können, ist fraglich. Der B-Plan "Kühlsteig", der an das jetzige Plangebiet angrenzt, wurde schalltechnisch durch Lärmkontingentierung geregelt. Die dort festgesetzten Lärmkontingente sind vergleichbar mit Gewerbegebietsflächen. Insoweit erscheint es logisch und konsequent, den eingeschlagenen Weg über die schalltechnische Regelung auch für die überplanten Flächen im Rahmen dieser Planung weiterzugehen. Alternativ wäre auch die Ausweisung der Fläche als GE denkbar, da durch die abgesenkten Immissionsrechtwerte für die Nacht dem Schutzbedürfnis der Wohnungen Rechnung getragen wird. In diesem Fall könnte nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu bemerken, dass der bestehende Bebauungspaln "Zeppelinstraße/Schlehenrain" aus dem Jahr 2015, dessen Geltungsbereich mit dieser Planung überplant wird, Gewerbegebiets-flächen ausweist. Um Prüfung und Berücksichtigung vorgenannter immissionsschutz-rechtlicher Aspekte in der weiteren Planung wird gebeten. <u>Naturschutz</u> Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind 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.	Die betreffende Fläche wir geändert von "GI" in "GE".

Fortsetzung Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 02.12.2025	
Zudem ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht anzuwenden. Belange des Artenschutzes werden nicht tangiert. Durch die Planung ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Heckenbiotop kleinflächig beeinträchtigt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt südlich angrenzend im räumlichen und funktionalen Zusammenhang gleichartig durch Pflanzung einer Hecke. Der Ausgleich ist wie im Bericht "Kompensation Heckenbiotop" (Grom, 09.10.2024) beschrieben durchzuführen. Es wird jedoch um Beachtung und Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte gebeten:	
- In der Pflanzliste ist unter anderem die Esche (Fraxinus excelsior) mit aufgeführt. Aufgrund des flächendeckend auftretenden Eschentriebsterbens wird von der Verwendung von Eschen abgeraten und als Ersatz andere heimische Pflanzen der Pflanzliste empfohlen.	wird bei der Ausführung berücksichtigt.
- Es wird vorgeschlagen, bei den örtlichen Bauvorschriften unter 5.1.2 beim Punkt "Einfriedungen" Sichtschutzmatten sowie jeglicher Art von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff, die in Stabmattenzäune eingeflochten werden, als unzulässig aufzunehmen.	wurde in die örtlichen Bauvorschriften so übernommen
- Ergänzend sollte die Verwendung ortsfremder Ziergehölze wie Kirschlorbeer oder Thuja für Heckenpflanzungen explizit als unzulässig aufgenommen werden.	wird bei der Ausführung berücksichtigt.
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.11.2025	
<u>Geologie</u> Neben einer Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Abschwemmmassen", "Illmensee-Schotter" und "Dürmentingen-Subformation" weist das Plangebiet Bereiche auf, die anthropogen verändert wurden. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Molasse", "Obere Süßwassermolasse" und "Obere Meeresmolasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informations-portale LGRBwissen und LithoLex.	

Fortsetzung Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.11.2025	
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. 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 hydrologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrologischer 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 und mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung 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.	Die aufgeführten Anmerkungen sind bereits Teil der Hinweise zum Bebauungsplan.

Fortsetzung Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.11.2025	
<u>Hydrologie</u> Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnisstand 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.	Die Ausführung wurde in die Hinweise übernommen.
<u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrunds mit Erdwärmesonden und Erdwärme-kollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Die Ausführung wurde in die Hinweise übernommen.
Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.12.2025	
Archäologische Denkmalpflege Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte - "NS-zeitliches Außenlager Saulgau des KZ Dachau" (ADAB-Id. 110274056); Fundstelle Weil der denkmalrelevante Bereich bereits modern überprägt ist, können Bedenken der archäologischen Denkmalpflege gegen Baumaßnahmen zurückgestellt werden. Wir bitten aber darum, obigen Hinweis sowie die Regelungen des §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerk-zeuge, 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. Zuwider-handlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten	Die Anmerkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

Fortsetzung Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.12.2025	
hierüber schriftlich informiert werden. Wir bitten die oben genannten boden-denkmalpflegerischen Belange in den Planungsunterlagen zu ergänzen. Um Berücksichtigung der Informationen zum Kulturgut wird gebeten.	
Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 04.12.2025	
<u>Bauleitplanung</u> Es wird um Überprüfung gebeten, ob das Industriegebiet, das Einzelhandel ausschließt, noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Der aktuell rechtsgültige FNP weist eine Sonderbaufläche Einzelhandel aus. Nach den uns vorliegenden Informationen ist die FNP-Teilfortschreibung Gewerbe aus dem Jahr 2022 nicht rechtskräftig geworden.	Die 1. Änderung "Sachliche Teilfortschreibung Gewerbe" beinhaltet die Fläche im Änderungsbereich II.6 und wurde am 06.07.2023 mit Veröffentlichung der Genehmigung des LRA im Stadtjournal wirksam.
<u>Immissionsschutz</u> Auf die grundsätzliche Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird hingewiesen. Das Referat 54.3 im Regierungspräsidium Tübingen ist zuständig für die Belange Immissionsschutz, anlagenbezogener Gewässerschutz, Arbeitsschutz und Kreislaufwirtschaft bezüglich der Fa. Claas in Bad Saulgau. Aus immissionsschutz-rechtlicher Sicht verweisen wir auf § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für die bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-Richtlinien auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konfliktvermeidung soll durch ausreichend Abstände zwischen Gewerbe- bzw. Industriegebieten und Wohngebieten/sonstigen schutzwürdigen Gebieten sichergestellt werden, dass einerseits das Wohnen nicht durch unzumutbare Immissionen beeinträchtigt wird und andererseits die gewerblichen Nutzungen nicht durch Forderungen nach erhöhten technischen Immissionsschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen behindert wird. Die Gemeinde hat als Träger der Bauleitplanung die vorhandenen Immissionen (Lärm, Geruch, Schadstoffe) im Plan-gebiet zu erheben. Dies gehört zur Planungsvorbereitung und ist notwendig als Erwägungsgrundlage, ob sich die Planung in das vorhandene Umfeld einfügt.	Nach Gesprächen mit der Fa. Claas und Immissionsschutzgutachtern sind wir zum Ergebniss gekommen, dass eine bisherige Umstufen im Bereich des Firmenareals vom Gewerbegebiet zum Industriegebiet nicht notwendig ist und das bisher festgesetzte Gewerbegebiet für die zukünftige Entwicklung der Firma ausreichend ist. Des Weiteren wird auf der nördlich gelegenen aktuell genutzen Parkplatz-fläche ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt, das zwar keine produzierenden Sparten in diesem Bereich zulässt, aber Büroräume, Schulungs- oder Ausstellungsräume hier realisiert werden können. Durch diese Festsetzung ist die Abstufung zu den benachbarten Wohnhäuser gegeben. Außerdem ergeben sich für das Verhältnis der Firmenfläche zu den genannten Bestands-gebäuden "Platzstraße 2" und "Karlstraße 35" keine Änderungen.

Fortsetzung Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 04.12.2025	
Den Planunterlagen liegt kein Lärmgutachten bei. Durch die geplante Umnutzung des Mischgebiets - bisher Mitarbeiterparkplatz der Fa. Claas, zukünftig u.a. Wohnbebauung sowie Gewerbe - können ggf. maßgebliche Immissionsorte für die Fa. Claas entstehen. Nordöstlich des geplanten Industriegebiets liegt u.a. ein Gewerbegebiet (Platzstraße 2) sowie das Haus in der Karlstraße 35, welches laut Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist. Eine abschließende Beurteilung , ob die Nutzungen miteinander verträglich sind, ist ohne Lärmgutachten nicht möglich und muss spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 54.3 zuständige Überwachungs- und Genehmigungsbehörde für die Belange Immissionsschutz, anlagenbezogener Gewässerschutz, Arbeitsschutz und Kreislaufwirtschaft bezüglich der Fa. Claas ist und somit bspw. für Bohranzeigen oder auch für gewerbliches Abwasser der Fa. Claas zuständig (siehe Abschnitt 4.3 und 4.4 sowie 5.1.3 des schriftlichen Teil des Bebauungsplans). Für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser der Fa. Claas ist auch das RPT, Ref. 54.3 zuständig (siehe Abschnitt 4.1). Grundsätzlich ist die Ausweisung eines Industrie-gebiets für die weitere Entwicklung der Fa. Claas zu begrüßen.	