



STADT BAD SAULGAU

SATZUNG über den Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom: 02.12.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau in öffentlicher Sitzung am 26.02.2026 den Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.09.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 09.09.2025
- Textteil in der Fassung vom 02.12.2025
- Vorhaben- und Erschließungspläne VEP 01 – 10 vom 09.09.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Stadt Bad Saulgau, den 27.02.2026

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.02.2026 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Bad Saulgau, den 27.02.2026

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister



STADT BAD SAULGAU

SATZUNG über den Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Fassung vom: 02.12.2025



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

- | | | | |
|----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 05.06.2025 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 18.06.2025 |
| 3. | Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 18.06.2025 |
| 4. | Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden | vom
bis | 20.06.2025
21.07.2025 |
| 5. | Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 16.10.2025 |
| 6. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 20.10.2025 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 09.09.2025 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 24.10.2025
23.11.2025 |
| 8. | Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 26.02.2026 |

Stadt Bad Saulgau, den 27.02.2026

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.02.2026 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Bad Saulgau, den 27.02.2026

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

am

Stadt Bad Saulgau, den

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

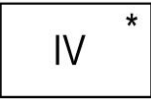
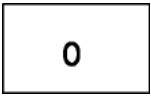
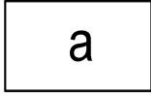
zum Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)



1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
1.1.1	Urbanes Gebiet (MU)	§ 6a	BauNVO
1.1.1.1	Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 6a (2)	BauNVO
1.1.1.2	Nicht zulässig im MU sind folgende Nutzungen: 1. Anlagen für sportliche Zwecke, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.	§ 1 (5)	BauNVO
1.1.1.3	Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)		§ 9 (1) 1 BauGB
	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, sind bis zu 2,0 m zulässig.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
1.3 Höhenlage der Gebäude		§ 9 (3) BauGB
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Hierbei ist die Abwasserentsorgung zu berücksichtigen.	
1.4 Bauweise		§ 9 (1) 2 BauGB
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.2 abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig.	§ 22 (4) BauNVO
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 (1) 2 BauGB
	1.5.1 Baugrenzen Eine geringfügige Überschreitung durch Balkone sind zulässig.	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

- Zufahrten und Wege
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

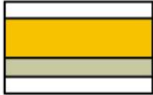
1.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn / Gehweg) ist unverbindlich.

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



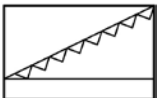
- Straße
- Gehweg



1.6.2 Bereich für Ein- und Ausfahrten

§ 9 (1) 11 BauGB

Der im Lageplan zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich kann der künftigen Zufahrtssituation angepasst werden.



1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.



1.8 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahrten

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

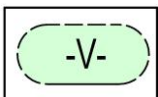
Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mind. 5,0 m Abstand, Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Carports sind ebenfalls mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



1.10 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

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.

Die Notüberläufe werden über ein noch zu konzipierendes Kanalsystem an die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen angebunden.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

- | | | |
|-------------|--|--|
| 1.11 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB |
|-------------|--|--|

- | | | |
|--------|--|-------------------|
| 1.11.1 | Maßnahmen für Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken | § 9 (1) 25a BauGB |
|--------|--|-------------------|

Pflanzgebot 1: Begrünung der Stellplätze (ohne Plandarstellung)

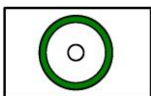
Für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Die Rasenfugen sind mit einer regionalen und artenreichen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Zur Förderung der Artenvielfalt sind in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich standortgerechte sowie ganzjährig blühende Hochstauden zu pflanzen.

Pflanzgebot 2: Pflanzung von Bäumen an Stellplätzen (ohne Plandarstellung)

Pro 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei mehr als 35 Stellplätzen gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf Parkplatzflächen nach § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg.

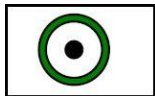
- | | | |
|--------|--|----------------------|
| 1.11.2 | Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung | § 9 (1) 20, 25 BauGB |
|--------|--|----------------------|



- | | | |
|----------|------------------------------|-------------------|
| 1.11.2.1 | Pflanzgebot von Einzelbäumen | § 9 (1) 25a BauGB |
|----------|------------------------------|-------------------|

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten im Planungsgebiet ist je 1 heimischer Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Das Pflanzgebot ist innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchzuführen.
Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.



1.11.2.2 Pflanzerschutz von Bäumen

§ 9 (1) 20 BauGB

1.11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das Schutzgut Fauna

§ 9 (1) 20 BauGB

- Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28/29.02.)
- Einsatz von Leuchtmitteln mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum zum Schutz von Insekten. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von kleiner/gleich 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung).

Vermeidungsmaßnahmen bei nachgewiesenem Fledermausquartier (Zwergfledermaus) im Bebauungsplan-Gebiet:

V1: Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Fledermaus-Quartiere im BPlan-Geltungsbereich oder dem näheren Umfeld, das vom Vorhaben betroffen ist, vorhanden.

Sollte im Rahmen der Abbruch-Arbeiten dennoch ein Quartier-Standort gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sachverhalt ist der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden, sodass weitere Maßnahmen ergriffen werden können.

V2: Habitatverbund und Jagdraum erhalten

- Strukturelemente wie Saumbiotop, Hecken, Einzelbäume im näheren Umfeld sind als Jagdräume zu erhalten oder neu anzulegen.
- Durchgängigkeit für Flugkorridore erhalten und sicherstellen – keine baulichen oder baubedingten Barrieren entlang der Paradiesstraße.

V3: Bauzeitenregelung:

- Abbrucharbeiten, die die Grünfläche direkt betreffen sollten nach Möglichkeit außerhalb der aktivsten Jagdzeiten (April–Oktober, abends und nachts) durchgeführt werden.
- Rodung der Gehölze im Plangebiet, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

V4: Beleuchtung:

- Während der Baumaßnahmen: Lichtkegel vermeiden, Licht nur auf Arbeitsbereiche richten.

- Lichtemission entlang der Anlage selbst bestmöglich vermeiden.
- Wenn Lichtquellen erforderlich sind: Bewegungssensoren oder warmweiße LEDs verwenden.
- Lichtvermeidung an den bekannten Leitlinien der Paradiesstraße.

M1: Bepflanzungsplanung:

Neue Bepflanzung mit heimischen, insektenfreundlichen Pflanzen zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit. Die Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen kann ebenfalls die Qualität der Flugroute verbessern.

Die erneute Begehung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

1.11.4 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.
- Förderung der Artenvielfalt in den privaten Grundstücken
Zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen ist eine blütenreiche Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln.
Pro 100 m² angefangene Grundstücksfläche muss mindestens 1 m² Extensivwiese angelegt werden, wobei eine insgesamt zusammenhängende Fläche entstehen muss. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Extensivwiese ist zu verzichten.
- Gemäß § 21 Abs. 2 NatSchG dürfen die Fassaden von baulichen Anlagen im Zeitraum von 1. April bis zum 30. September ganztägig und von 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden.
- Die Außenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.
- Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z. B. zur Vorbeugung von Gefahren, etwa an Treppen.
- Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden.
- Einfriedungen sind durchlässig für z. B. Kleinsäuger zu gestalten, d. h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem

- Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern/Mauern errichtet werden.
- Sichtschutzelemente oder -streifen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

1.11.5 Pflanzlisten § 9 (1) 20 BauGB

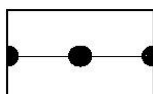
Siehe Anlage: Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.12.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes



1.12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

hier: unterschiedliche Geschossigkeit

1.12.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 5 – Bauweise

2. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Um in der Wahrnehmung monotone und lange Fassadenbänder zu vermeiden, sind mind. alle 12-15 Meter in Farbe, Textur oder Materialität wechselnde Fassadengestaltungen erforderlich, wenn dies konstruktiv möglich ist.

2.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

2.3 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.
Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 2,0 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen, sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Die belebte Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen. Als Substrat sollte vorzugsweise nährstoffarmes Material verwendet werden, um eine dauerhafte, artenreiche und standortgerechte Vegetation zu gewährleisten (mit Bestandteilen aus z.B. Dachgarten-Extensiverde). Die Bepflanzung soll möglichst viele verschiedene, standortgerechte Arten, mindestens jedoch 10 Arten umfassen (siehe Pflanzliste). Der Blumenanteil (Staudenanteil) muss im Verhältnis zum Grasanteil mindestens 80% betragen.

Die Dachbegrünung ist auch auf Dächern mit installierten technischen Einrichtungen (z.B. PV-Anlagen) vorzunehmen. Die Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein, jedoch können bis zu 25% der Fläche für Dachterrassen genutzt werden.

Die in dieser Satzung geregelten Begrünungen sind bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens (bzw. bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode) fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Beispiele für überwiegend sonnige Dächer siehe Anlage 4.2: Pflanzlisten:

2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ein Ziel der Stadt Bad Saulgau ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die künftigen Bauherrn, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Diese Flächen sollten als offene Vegetationsflächen mit Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion gestaltet werden. Die Flächen sollten unter Verwendung von Stauden, Gräsern, Gehölzen oder durch Einsäen gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

2.6 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2.7 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Einfriedungen generell:

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

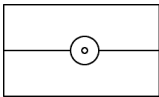
2.8 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

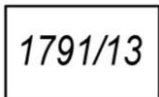
Für die Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze gelten die Regelungen der seit dem 29.07.2020 rechtskräftigen „Stellplatzsatzung“.

3. Kennzeichnung und Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



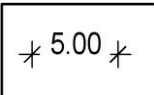
vorhandene Grundstücksgrenzen



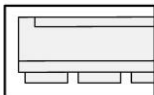
Flurstücknummern (beispielhaft)



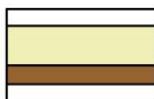
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



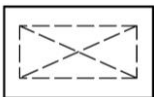
Maßlinie (beispielhaft)



geplante Gebäude



geplante Zufahrten / Stellplätze
geplante Wege



geplanter Gebäudeabbruch

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

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.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Altlasten

Das Flurstück 1791/15, Gemarkung Saulgau, wird im Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00962-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Maschinenhandel Goethestraße 3“ geführt.

Mit der aktuellen Beteiligung liegt dem Landratsamt erstmals das Gutachten zur Erkundung einer altlastenverdächtigen Fläche der Fa. ABU aus dem Jahr 2016 vor. Dieses ist nach Umfang und Inhalt als orientierende Untersuchung zu werten. Die Ergebnisse des Gutachtens haben konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast ergeben. Insbesondere aufgrund von Prüfwertüberschreitungen im Sickerwasser ist eine Detailerkundung (DU) nach § 13 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung notwendig.

Durch die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde erfolgte auf Grundlage des Gutachtens (ABU, 2016) eine Neubewertung der Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Die Fläche wird unter der Objektnummer 00962-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Maschinenhandel Goethestraße 3“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt und ist mit DU (Detailuntersuchung erforderlich) bewertet.

Bei der DU werden vertiefte, weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die insbesondere der Feststellung von Menge und räumlicher Verteilung von Schadstoffen, ihrer mobilen oder mobilisierbaren Anteile, ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten in Boden, Gewässer und Luft sowie der Möglichkeit ihrer Aufnahme durch Menschen, Tiere und Pflanzen dient.

Abfall

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 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.

3.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

3.6 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

3.7 Abwasser

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

3.8 Artenschutz

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

Es ist auf Dachbegrünung, Schutz der Zwergfledermaus und auf die Pflanzgebote wie festgesetzt zu achten. Es wird auf die ökologische Bad Saulgauer Gartenfibel hingewiesen – <https://www.bad-saulgau.de/de/natur/gruengestaltung-im-siedlungsbereich/gartenfibel/>

3.9 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden

3.10 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

3.11 Immissionsschutz - stationären Anlagen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen 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.

Die Beurteilung erfolgt nach TA Lärm mit folgenden Immissionsrichtwerten (Tag / Nacht):

Industriegebiete	70 / 70
Gewerbegebiete	65 / 50
Urbane Gebiete	63 / 45
Kerngebiete	60 / 45
Dorf- und Mischgebiete	
Besondere Wohngebiete	60 / 40 ⁽¹⁾
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40
Kleinsiedlungsgebiete	
Reine Wohngebiete	50 / 35

Tag: 06.00 - 22.00 Uhr,
Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr

(1) nicht gesondert aufgeführt, Einstufung daher wie Allgemeine Wohngebiete

3.12 Sonderlandeplatz Bad Saulgau

Von der hier betroffenen Bebauungsplanung sind luftrechtliche Belange, 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 eine 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. 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 Hindernisisometrie gegeben sein wird.

3.13 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

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 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

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.

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.

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.

4. Anlagen

- 4.1** Lageplan in der Fassung vom 24.11.2025
- 4.2** Pflanzlisten: Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

Stadt Bad Saulgau, den 27.02.2026

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

INHALT:	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	20
2. Räumliche und strukturelle Situation	20
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	21
4. Vorbereitende Bauleitplanung	21
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	22
6. Generelle Ziele und Zweck der Planung	23
7. Auswirkungen der Planung	23
7.1 Erschließung	22
7.2 Ver- und Entsorgung	23
7.3 Auswirkungen auf das Klima	24
7.4 Artenschutz	24
7.5 Bodenuntersuchung	27
7.6 Hochwasser	28
7.7 Verkehrliche Stellungnahme	28
8. Altlasten	29
9. Durchführungsvertrag	29
10. Begründung der textlichen Festsetzungen	30
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	30
10.2 Örtliche Bauvorschriften	31
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	32
12. Flächenbilanz	32
13. Anlagen	32

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,04 ha mit den Flurstücken Nr. 1791/5, 1791/12, 1791/13, 1791/14, 1791/15, 1791/35, 1789/1 und 1796/5 sowie Teilflächen der Goethestraße Flurstück Nr. 1791 und Paradiesstraße Flurstück Nr. 99/11.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 1791/4, 1791/6, 1791/17 und Teilflächen der Goethestraße Flurstück Nr. 1791,
Im Osten	durch das Flurstück Nr. 1699/2 und Teilflächen der Paradiesstraße Flurstück Nr. 99/11 sowie durch die Seewattenstraße Flurstück Nr. 1789 und 1792,
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 1796/7 und 1791/3,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 1790/7, 1790/6 und 1791/16.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt von Bad Saulgau. Derzeit liegt das Plangebiet überwiegend brach und ist teilweise mit stark sanierungsbedürftigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Südlich grenzt das Gebiet an 3-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren in Zeilenbauweise, westlich an kleine Gewerbebetriebe in der Sießener Str., nördlich an freistehende Einfamilienhäuser und östlich an die Paradiesstraße mit dem Werksgelände der Fa. Claas.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privateigentum.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

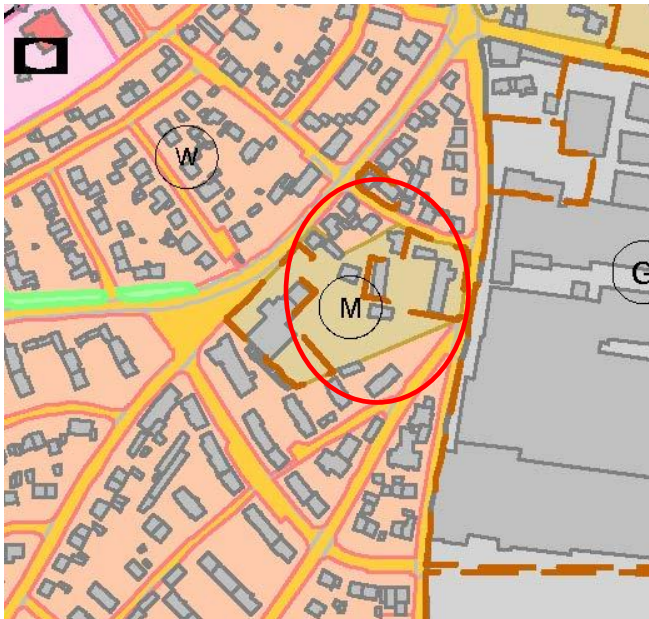
Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seewatten“ und im Norden teilweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan „Seewatten“ weist derzeit im Bereich des Plangebietes eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise aus.



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen als gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorgesehene Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt
(unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Der Vorhabenträger, die TR Projektentwicklung & Wohnbau GmbH in Riedlingen, beabsichtigt mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seewatten“ der Gemarkung Saulgau in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Baurechtschaffung für verdichteten Wohnungsbau in Form von barrierefreien Geschosswohnungsbauten mit Gemeinschaftsflächen und Begegnungsräumen auf dem gesamten Areal zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Seewatten“ weist derzeit im Bereich des Plangebietes eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise aus, was in Kombination der festgesetzten Baugrenzen, der angrenzenden Bestandsgebäude und dem unbeplanten Teilbereich in der Goethestraße keinen, dem Standort gerechten, Städtebau ermöglicht.

Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen Rechnung. Die außerordentliche Lagegunst mit fußläufiger Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs entspricht dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 05.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes „Seewatten“ gefasst.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes „Seewatten“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 1,04 ha.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Gemengelage angrenzender Nutzungen und zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO, Urbane Gebiete dienen 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.
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN,
- Festsetzungen höchstzulässiger Gebäudehöhen (GH),
- Maßnahmen zur Grünordnung, Artenschutz und zum Klimaschutz,
- Konzept zur Behandlung der Oberflächenwasser.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bestehenden, umgebenden Straßen aus – Goethestraße, Paradiesstraße und Seewattenstraße. Im Plangebiet sind keine neuen Erschließungsstraßen geplant.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen. Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den privaten Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den vorgesehenen RW-Rückhalteflächen im Plangebiet über ein 30 cm belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

Die Notüberläufe werden über ein noch zu konzipierendes Kanalsystem an die vorhandene Mischwasserkanalisation in den angrenzenden Verkehrsflächen angebunden.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt von Bad Saulgau.

Derzeit liegt das Plangebiet überwiegend brach und ist teilweise mit stark sanierungsbedürftigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen (Versickerungsmulden) getroffen. Darüber hinaus sind als Maßnahme zum Klimaschutz Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Eine geringfügige Erhöhung der Luftemissionen durch Pkw-Verkehr ist zu erwarten. Mit einer relevanten Verschlechterung der Lufthygiene durch zusätzliche Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen über die gültigen Wärmedämmstandards bzw. Emissionsstandards für Heizungsanlagen, Produktionsanlagen und Kfz hinaus, sind für das Plangebiet nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die klimatischen Auswirkungen beschränken sich auf das Kleinklima im Plangebiet selbst. Durch die geplanten Grünflächen und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie Erhalt einiger Baumstandorte bleibt das günstige Lokalklima erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas kann nicht angenommen werden.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 10.10.2024)

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die überplante Fläche enthält keine nach §30 BNatSchG, §32 NatSchG oder der FFHRichtlinie geschützten Biotoptypen. Die Wiesenflächen sind nährstoffreich, artenarm und bereichsweise mit Nitrophyten durchsetzt. Die Gehölzbestände entsprechen zwar teilweise den inhaltlichen Kriterien für eine nach §32 NatSchG geschützte (Baum-) Hecke; solche Hecken sind aber nur in der freien Landschaft geschützt, nicht im Siedlungsbereich.

Unabhängig davon sind alle Gehölzbeseitigungen nur innerhalb der von §39 BNatSchG vorgegebenen Zeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zulässig. Potentielle Konflikte mit den Zugriffsverboten in §44 BNatSchG gibt es hinsichtlich dreier Artengruppen: Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse.

Vögel: Wegen der Lage im innerstädtischen Bereich sind Vorkommen von anspruchsvolleren, artenschutzrelevanten (also streng geschützten, gefährdeten und/oder seltenen) Brutvögeln zwar unwahrscheinlich, aber angesichts des relativ strukturreichen Gehölzbestands mit älteren Bäumen, Baumhöhlen und Gebüschdickichten nicht ganz ausgeschlossen. Das Artenspektrum sollte deshalb bei zwei bis drei Begehungen im April/Mai 2025 erhoben und beurteilt werden.

Fledermäuse: Quartiere von Fledermäusen sind nicht nur in den vorhandenen Baumhöhlen, sondern vor allem an und in den vorhandenen Gebäuden denkbar. Anders als für die Vögel spielt die innerstädtische Lage für Fledermäuse nur eine geringe Rolle; Quartiere sind regelmäßig auch im innerstädtischen Siedlungsbereich zu finden. Bevor Gebäude abgerissen werden, ist deshalb eine Prüfung aller Dachböden und Fassaden auf Fledermausvorkommen mithilfe von Ausflugsbeobachtungen und Ultraschalldetektoren erforderlich. Zu empfehlen ist die ergänzende Installation einer automatischen Ultraschallaufzeichnungsanlage ('Horchbox') im Frühsommer.

Zauneidechse: Mehrere Stellen im Gebiet sind strukturell für die streng geschützte Zauneidechse geeignet (z. B. große Teile von 1796/5 und 1791/14, kleinere Bereiche von 1791/13 und 1791/15 südlich Wohnhaus). Hier sollte 2025 bei zwei bis drei Begehungen gezielt nach der Art gesucht werden.

Weitere Arten(gruppen): Mit Vorkommen von weiteren streng geschützten (Arten(gruppen)) ist im Gebiet angesichts des vorhandenen Habitat- und Strukturangebots nicht zu rechnen.

Der genaue Untersuchungsaufwand und die genaue Anzahl der erforderlichen Begehungen sollten mit der UNB abgestimmt werden.

Ergänzender Artenschutz

(siehe Anlage: **Ergänzende Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 14.06.2025)

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Struktur und Vegetation: Die überplante Fläche enthält keine nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG oder der FFH-Richtlinie geschützten Biotoptypen. Die Wiesenflächen sind artenarm, von (häufigen) Gräsern dominiert und bereichsweise mit Neophyten und Brennesseln durchsetzt. Die Gehölzbestände entsprechen zwar teilweise den inhaltlichen Kriterien für eine nach § 33 NatSchG geschützte (Baum-)Hecke; solche Hecken sind aber nur in der freien Landschaft geschützt, nicht im Siedlungsbereich. Unabhängig davon sind alle Gehölzbeseitigungen nur innerhalb der von §39 BNatSchG vorgegebenen Zeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zulässig.

Vögel: Im Gebiet wurden als Brutvögel nur weit verbreitete und häufige Arten des Siedlungsbereichs gefunden. Wegen der Lage im innerstädtischen Bereich ist mit Vorkommen von anspruchsvolleren, artenschutzrelevanten (also streng geschützten, gefährdeten und/oder seltenen) Brutvögeln nicht zu rechnen.

Zauneidechse: Trotz gezielter Nachsuche an strukturell geeigneten Stellen im Gebiet wurden keine Hinweise auf Zauneidechsenvorkommen gefunden. Die Art ist deshalb von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Fazit: Unter den zeitlichen Einschränkungen ist die geplante Bebauung hinsichtlich der Brutvögel und der Zauneidechse nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote in § 44 BNatSchG verbunden.

Fledermaus Bestands-Erfassung

(siehe Anlage: **Kurzbericht zur Fledermaus Bestands-Erfassung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg vom 26.08.2025)

Bewertung der Ergebnisse

Anhand der Lebensraumansprüche der nachgewiesenen Arten kann eine Interpretation der Daten erfolgen und auf das Projekt des Bebauungsplans übertragen werden.

Art	Quartierstandort	Jagdhabitat
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Gebäudespalten als Quartier im Sommer und Winter (z. B. hinter Fassaden, Fensterläden, Dachziegeln)	Siedlungsnahе Gebiete (Dörfer, Städte, Vororte) Parks, Gärten, Waldränder, Flusssufer als Jagdgebiete
Mausohren (<i>Myotis spec.</i>)	Sommerquartiere: Dachböden, Gebäudespalten, Kirchen, Scheunen Winterquartiere: Unterirdische Hohlräume, Keller, Stollen, Bunker	Gärten, Parks, Wasserflächen, Waldränder – strukturreich und in Siedlungsnähe
Fransenfledermaus (<i>Myotis natteri</i>)	Wochenstuben in Spalten in und an Brücken sowie Gebäuden, v.a. in Viehställen, Hohlblocksteinen und Dachböden Winterquartiere in unterirdischen Höhlen, Bunkern, alten Kellergewölben	Wälder, Obstwiesen und im Offenland in bodennahen Bereichen, insbes. über frisch gemähten Wiesen. Auch in Vieh- und Kuhställen
Langohren (<i>Plecotus spec.</i>)	Sommerquartiere in Spalten und Hohlräume an Gebäuden aber auch in Gehölzen. Wochenstuben meist in Gebäuden (Dachböden, Scheunen) Winterquartiere in Höhlen, Stollen, Keller, Bunker mit hoher Luftfeuchtigkeit und relativ stabilen Temp.	Strukturreiche Landschaften: Waldränder, Parks, Hecken, Streuobstwiesen, Gärten
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	Sehr häufig in Dörfern und Städten, v.a. in Kirchtürmen und histor. Gebäuden, auch in Baumhöhlen und Nistkästen. Winterquartier in Kellern, Stollen, Höhlen, oft versteckt in Nischen oder Spalten	Strukturreiche Kleinlandschaften wie Gärten, Parks, Streuobstwiesen, Hecken, Waldränder oft auch in helleren Bereichen (Dorfgärten oder Waldränder), aber meidet sehr helle Laternenstandorte → Halbschatten oder strukturreiche Bereiche mit Deckung
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Wälder mit alten Bäumen und Höhlen (besonders wichtig!) Bevorzugt Baumhöhlen (z. B. Spechthöhlen, Risse)	Parkanlagen, Alleen, Waldränder, Flussläufe als Jagdgebiete Jagt hoch und schnell im offenen Luftraum

Im Zuge der Untersuchung im Plangebiet wurden Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*), Vertreter der Gattung *Myotis* (Mausohren) und *Plecotus* (Langohren), speziell auch das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) sowie der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) nachgewiesen. Der Abendsegler wird aber aufgrund seiner Lebensraumansprüche nur als Überflieger gewertet.

Die Nachweise der Mausohren erfolgten sowohl im betrachteten BPlan-Gebiet als auch in der Siedlung selbst und ausschließlich im Rahmen von Jagdtätigkeiten.

Die Nachweise der Zwergfledermaus jedoch erfolgten zuerst auffällig konzentriert in einem bestimmten Bereich des BPlan-Geländes. Es wurden auch Sozial- und Kontaktlautе erfasst, was zuerst einen nahegelegenen Quartierstandort vermuten ließ, obwohl auch nach verstärkter Suche kein finaler Standort gefunden wurde. Eine Betrachtung des weiteren Umfeldes jedoch zeigte, vor allem im Verlauf der Paradiesstraße eine hohe Aktivität der *Pipistrellus*-Arten entlang der dortigen Bäume und weiter nach Norden in Richtung Joseph-Bautz-Straße.

Das lässt relevante Flugbahnen der Fledermäuse von Norden nach Süden vermuten, wobei das Ziel der Tiere die südlich gelegenen Ackerflächen als Nahrungshabitat sein wird. Der BPlan-Geltungsbereich wird von einzelnen Individuen dabei ebenfalls als Nahrungshabitat genutzt sowie als Leitstruktur. Es bestehen Wechselbeziehungen zwischen den Teilhabitaten.

Aufgrund der hohen Frequentierung entlang der Sießener Straße sind hier keine Nachweise erfolgt.

Vor allem die großflächige leuchtintensive Fassadenbestrahlung des benachbarten Firmengeländes hat hier bereits Auswirkungen auf die Fledermäuse, insbesondere für die lichtscheuen Langohr- und Mausohrarten Arten. Nach fachlicher Einschätzung bestehen zum aktuellen Zeitpunkt bereits störende Auswirkungen durch Lichtemissionen im Bereich der Leitstrukturen entlang der Paradiesstraße.

- Beim betrachteten Gebiet handelt es sich um ein Nahrungshabitat, das funktional mit umliegenden Quartierstandorten von Mausohren und Zwergfledermäusen verknüpft ist.
- Eine signifikante Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes nicht anzunehmen.

7.5 Bodenuntersuchung

(siehe Anlage: **Bodenuntersuchung**, ABU GmbH - Altlasten Bauökologie Umweltmanagement, Bad Saulgau vom 31.10.2016)

Die ABU GmbH wurde beauftragt, am Standort Geothestraße 3 / Paradiesstraße 70 in Bad Saulgau eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Ziel der Untersuchung war es in Bereichen mit nutzungsbedingten Schadstoffpotential mittels Rammkernsondierungen Bodenproben zu entnehmen, das Bodenmaterial geologisch aufzunehmen und entsprechend den Verdachtsparametern zu untersuchen sowie die Ergebnisse abfallrechtlich zu bewerten.

Auf der Untersuchungsfläche befindliche Bauschuttmaterialien/-haufwerke sind zu deklarieren und zu entsorgen.

Wir empfehlen im Falle von Abbruch-/Rückbaumahnen vorab eine Gebäudeaufnahme durchzuführen. Die Abbruchmaterialien sind einer geordneten Verwertung/Entsorgung zu zuführen. Im Zuge einer Rückbaumaßnahme ist vorab das Wasser aus der ehemaligen Abwassergrube (Ölschlieren sichtbar) abzupumpen und fachgerecht zu entsorgen.

Bei der vorliegenden Erkundung handelt es sich um punktuelle Untersuchungen. Weitere Schadensbereich auf dem Untersuchungsgelände können nicht ausgeschlossen werden. Das vorliegende Konzept wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Einen Anspruch auf Vollständigkeit schließen wir insoweit aus, dass nicht erkennbare nutzungsbedingte bzw. materialspezifische Kontaminationen vorhanden sein können.

(siehe Anlage: **Stellungnahme zur baubegleitenden Schadstoffsanierung**, Dr. Matthias Lindinger GmbH & Co. KG, Weingarten vom 01.12.2025)

Im vorliegenden Falle wird eine reine Wohnbebauung auf diesem Grundstück angestrebt. Der Standort ist als Altstandort mit der Fläche Nr. 00962-000 kartiert und weist eine Fläche von insgesamt ca. 4.038 m² auf.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen Ergebnisse einer historischen Erhebung durch die Fachbehörden sowie einer orientierenden technischen Untersuchung (OU) durch einen Vorgutachter vor.

Vertiefende Untersuchungen [Detailuntersuchung (DU), Sanierungsuntersuchung (SU). Sanierungsplanung (SP)) wurden bisher noch nicht vorgenommen.

Als Ergebnis der OU sind punktuelle Schadstoffbelastungen im Boden am Standort nachgewiesen. Fragen zum Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ bzw. Aussagen, ob ggf. mögliche Grundwasserverunreinigungen im unmittelbaren Abstrom des Geländes bestehen, können derzeit noch nicht beantwortet werden.

Es ist daher, aus fachlicher Sicht, zunächst erforderlich, das Grundstück vertiefend, im Sinne einer Detailuntersuchung, zu untersuchen und hierbei auch den Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ zu berücksichtigen.

Auf Grund der geplanten reinen wohnbaulichen Folgenutzung wünscht die Bauherrschaft in jedem Falle ein schadstofffreies Grundstück. Dieses soll somit als „schadstofffrei“ bzw. unbelastet im bodenschutzrechtlichen Sinne an mögliche Käufer übergeben werden. Daher muß - nach Vorlage der Detailuntersuchung - ein Aushub- und Sanierungskonzept für das Grundstück erstellt und fachlich im Zuge der geplanten Erschließung umgesetzt werden.

Da auch Altgebäude am Standort rückzubauen sind, greifen sich aus unserer Sicht bereits in einer frühen Projektphase auch abfallrechtliche Pflichten an das zu beauftragende Rückbauunternehmen.

Über die TR-Projektentwicklung & Wohnbau GmbH stehen wir auch mit dem Stadtplanungsamt in Bad Saulgau in Verbindung. Derzeit prüfen wir, ob in der Nähe des Standortes möglicherweise ältere Grundwassermessstellen bestehen, die ggf. beprobt werden könnten.

Wir werden das Projekt planerisch aufbereiten und ein Untersuchungskonzept für eine DU vorbereiten.

7.6 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

7.7 Verkehrliche Stellungnahme

(siehe Anlage: **Verkehrliche Stellungnahme**, BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom Februar 2025)

Für das Neubauprojekt „Quartier Seewatten“ in Bad Saulgau benötigt die TR Projektentwicklung & Wohnbau GmbH eine verkehrliche Stellungnahme zum neu induzierten Verkehrsaufkommen. Derzeit befinden sich im Plangebiet drei Häuser (Sießener Str. 19, Goethestraße 3 und Paradiesstr. 70). Das Plangebiet ist ca. 10 Minuten zu Fuß und etwa 3 Minuten mit dem Fahrrad vom Bahnhof und der Altstadt entfernt.

Das Bauvorhaben sieht den Bau von ca. 80 - 85 Wohneinheiten (überwiegend 2 Zimmer-Wohnungen) vor. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von der Stadt Bad Saulgau beträgt 2,3 Personen / Haushalt¹. Im Planfall werden bis zu ca. 196 Einwohner im Plangebiet erwartet. Um einen Worst-Case mit möglichen Änderungen in der Planung zu betrachten, werden rechnerisch ca. 200 Einwohner als neue Einwohnerzahl angenommen.

Das neu induzierte Verkehrsaufkommen wurde mithilfe der Programmsoftware von Dr. Bosserhof "Ver_Bau" ermittelt. Für die Prognose durch die geplanten Wohnnutzungen werden einheitliche Eingangsdaten verwendet:

- 3,0 – 3,5 Wege / Einwohner / Tag
- 15 % der Wege werden ohne Bezug zum Plangebiet getätigt
- Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) 50 % - 70 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,25
- 0,1 Kfz-Fahrten / Einwohner / Tag für den Wirtschaftsverkehr.

Der Besucherverkehr wird über 2,5 % der Wege, die durch die Einwohner getätigt werden, abgeschätzt mit dem gleichen MIV-Anteil und Pkw-Besetzungsgrad der Bewohner.

Insgesamt werden im Planfall täglich bis zu ca. 363 Kfz-Fahrten/24 h zusätzlich induziert, wie in Tabelle 1 dargestellt. Es handelt sich um ein Worst-Case-Szenario.

Im Plangebiet sind ca. 87 oberirdische Stellplätze geplant. Die Parkmöglichkeiten für das Quartier sind über die Goethestraße (ca. 54 %) und Paradiesstraße (ca. 46 %) erschlossen. Basierend auf dieser Verteilung der Stellplätze wurde das neu induzierte Verkehrsaufkommen, wie in Abbildung 2 dargestellt, verteilt.

Entsprechend gibt es eine Mehrbelastung auf der Goethestraße von ca. 230 Kfz/24 h, auf Paradiesstraße ca. 135 Kfz/24 h und auf der Sießener Str. ca. 180 Kfz am Tag. Die Belastungen im Bestand und neu induziertes Verkehrsaufkommen sind in Tabelle 3 zusammengefasst. Die Spitzenstundebelastung im Bestand beträgt ca. 10 % des Tagesverkehrsaufkommens. Auf der Paradiesstr. gibt es eine Zunahme von 13 % und auf der Sießener Str. eine Zunahme von ca. 1,6 %.

Straßenquerschnitte

Der Straßenquerschnitt und die Verkehrsstärke sind entscheidend dafür, ob die Goethestraße den Verkehr im Planfall abwickeln kann. Die Goethestraße ist zwischen 4,5 – 5,0 m breit, welche das Begegnen zweier Pkw ermöglicht. Die Verkehrsstärke zur verkehrlichen Spitzenstunde an der Goethestraße bleibt im Planfall weiterhin sehr niedrig (ca. 75 Kfz/h). Entsprechend der RAS4 zählen Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h in die Belastungskategorie der „geringsten Verkehrsbelastung“. Zusammenfassend wird die Goethestraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben verkehrlich gut abwickeln können.

Es ist ggf. zu prüfen (falls noch nicht geschehen) ob die Bäume an der Paradiesstraße / Ecke Parkplatzerschließung die sogenannte „Anfahrtssicht“ versperren. Das „Sichtdreieck“ ist entsprechend freizuhalten. In der Goethe-/Paradiesstraße gilt Tempo 30.

8. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar.

Auf der untersuchten Fläche befindet sich das Wohngebäude Goethestraße 3. Das Gebäude Goethestraße 3 besitzt im südlichen Teil eine Garage mit Montagegrube. Im Bereich der Montagegrube wurde eine Sondierung niedergebracht. Die weiteren bestehenden Gebäude und Gebäudeteile waren nicht Gegenstand der Untersuchung. Auf der untersuchten Fläche befanden sich zwei Schuppen. Diese waren rückgebaut, die Bodenplatten der ehemaligen Gebäude waren teilweise noch vorhanden. Die Fläche wurde als Lager- und Abstellfläche für Schrott, Baumaschinen, Autos, Reifen etc. genutzt. Im Jahr 2013 wurde die Fläche geräumt.

Aufgrund der Vegetation ist davon auszugehen, dass die Fläche momentan nicht genutzt wird.

9. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens mit Fristenregelungen
- Verpflichtung zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (falls erforderlich)
- Regelung der Kostentragung

10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) fest.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an der vorhandenen Topographie und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird in Anbetracht der vorgesehenen Baukörper eine „**offene Bauweise und abweichende Bauweise**“ mit Gebäudelängen bis 50m bzw. ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege, Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO und Lagerflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet - Goethestraße, Paradiesstraße - werden als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechende **Sichtflächen** von Bebauung freizuhalten.

Die geplante Zufahrtsbereiche werden mit entsprechendem Planzeichen – **Bereich für Ein- und Ausfahrten** festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Abstandsflächen einzuhalten.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen den geplanten Retentions- und Versickerungsbereichen zuzuführen.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Im Plangebiet sind umfangreiche **Bepflanzungsmaßnahmen** vorgesehen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt.

Aus **artenschutzrechtlichen** Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Als energetische Maßnahme zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind auf Dächern Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu errichten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten unterschiedlichen Gebäudehöhen sind durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dacheindeckung und Dachaufbauten** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geneigte Dächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Bad Saulgau sowie Flachdächer zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Saulgau in der jeweils gültigen Fassung.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 05.06.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 20.06.2025 bis 21.07.2025 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 16.10.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Seewatten“; 7. vorhabenbezogene Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 24.10.2025 lag der Bebauungsplan vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Urbanes Gebiet (WU) gesamt	0,95 ha
- Bereich 1	0,78 ha
- Bereich 2	0,17 ha
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>0,09 ha</u>
Gesamtfläche	1,04 ha

13. ANLAGEN

13.1 Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 10.10.2024

13.2 Ergänzende Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 14.06.2025

13.3 Kurzbericht zur Fledermaus Bestands-Erfassung, Zimmermann Ingenieur-gesellschaft mbH, Waldburg vom 26.08.2025

13.4 Bodenuntersuchung, ABU GmbH - Altlasten Bauökologie Umweltmanagement, Bad Saulgau vom 31.10.2016

13.5 Verkehrliche Stellungnahme, BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom Februar 2025

13.6 Stellungnahme zur baubegleitenden Schadstoffsanierung, Dr. Matthias Lindinger GmbH & Co. KG, Weingarten vom 01.12.2025

Plan aufgestellt am: 02.12.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 27.02.2026

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Bad Saulgau, den 27.02.2026

.....
Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister