

BP 171 „Argonnensportplatz“

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Textteil zur förmlichen Beteiligung



Stand: 21.11.2025

Stadt Weingarten
Abteilung 4.1
Stadtplanung und Bauordnung



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
BP 171 „Argonnensportplatz“

Textteil zur förmlichen Beteiligung

Datum: 21.11.2025
Vorentwürfe: 12.03.2025
Bearbeiter: Sabine Geerds, Roman Schüle, Anja Speckle

.....
(D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB | am 17.02.2025 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. Nr. | am 28.02.2025 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | vom 10.03.2025 bis 04.04.2025 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB | vom 10.03.2025 bis 04.04.2025 |
| 5. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. Nr. | am |
| 7. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB | vom bis |
| 8. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | vom bis |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO | am |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom Datum überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den

.....
(C. Moll)
Oberbürgermeister

- | | |
|--|----|
| 10. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB | am |
|--|----|

Weingarten, den

Abt. Stadtplanung
und Bauordnung

.....
(D. Molzberger)
Abteilungsleiter



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786),
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 617),
 - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
 - Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585),
 - Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. 1996 S. 53),
- jeweils in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung, eingesehen werden.

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 116 „Gewerbegebiet Welte-Nord“, rechtskräftig seit 08.07.1994
- Bebauungsplan Nr. 133 „Argonnenkaserne“, rechtskräftig seit 20.05.2011
- Bebauungsplan Nr. 105.I „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“, rechtskräftig seit 11.06.2010

In Ergänzung zur Darstellung im zeichnerischen Teil vom 21.11.2025 wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiete (GE); § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs 5 und 6 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Nutzungen

Im GE sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen

Im GE sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

1. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausgeschlossene Nutzungen

Im GE sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten



3. Tankstellen
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
5. Bordelle
6. Einzelhandelsbetriebe

1.1.2 Sonstige Sondergebiete (SO); § 11 BauNVO

SO KatS = Sondergebiet Katastrophenschutz gem. § 11 BauNVO

Zulässige Nutzungen

Im SO KatS sind folgende Nutzungen zulässig, sofern sie dem Zweck des Katastrophenschutzes dienen:

1. Gebäude und Anlagen zur Unterbringung von Einsatzfahrzeugen und Gerätschaften
2. Dienst- und Verwaltungsgebäude
3. Ausbildungs- und Schulungsräume
4. Fahrzeughallen, Werkstätten, Lagerflächen
5. Übungsflächen und Logistikbereiche
6. Stellplätze, Nebenanlagen, Bewegungsflächen und Umspannstationen
7. Anlagen für den technischen Betrieb und Unterhaltung der Einsatzfahrzeuge und Gerätschaften

1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen sowie den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird festgesetzt durch die angegebenen Werte der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen (HBA)
- Bauweise

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ); § 19 BauNVO

Die jeweils zulässige GRZ ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche, die keine Dachflächen darstellen und gemäß Ziffer 1.9.10 hergestellt sind sowie Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünzte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

Ausnahmsweise kann für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 zugelassen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (HBA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bemisst sich als der senkrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche (ggf. im Mittel entlang der Wand) und der Oberkante des Daches. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils dargestellten Höhenangaben.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der HBA durch Absturzsicherungen um bis zu 1,5 m oder durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 3,0 m zugelassen werden, sofern sie nicht 20% der darunterliegenden Dachfläche überschreiten.



1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Die festgesetzte Bauweise ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Es ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wonach Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Baugrenzen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.4 Garagen, Stellplätze; § 9 Abs. 1 Nr. 4. BauGB, §§ 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

1.5 Verkehrsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Festsetzung der Lage, Abgrenzung und Art der Straßenverkehrsflächen und deren Zweckbestimmungen sind die Festsetzungen, Planeinschriebe und Zeichenerklärungen im zeichnerischen Teil maßgebend. Abweichungen im Rahmen der Bauausführung sind zulässig.

1.6 Unterirdische Versorgungsleitungen; § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Lage der unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.7 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Behandlung von Niederschlagswasser und Entwässerung auf den privaten Grundstücken.

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Oberflächenwasser von versiegelten Flächen (wie z.B. Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück und / oder der angrenzenden privaten Grünfläche über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Jährlichkeit für der Bemessung der Regenwasserbehandlung ist auf ein 10-jährliches Regenereignis (T = 10 a) auszulegen. Der Anschluss des Notüberlaufs für größere Regenereignisse an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

1.8 Grünflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.8.1 Allgemeines

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzbestände sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß zeichnerischem Teil nach Zweckbestimmungen

- Interne Ausgleichsfläche,
- Durchgrünung,
- Parkanlage,
- Spielplatz und



- Ballspielwiese

unterteilt.

Die der jeweiligen Zweckbestimmung dienlichen Nutzungen und baulichen Anlagen sind zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig; Ausnahmen sind wie folgt geregelt:

Für alle privaten und öffentlichen Grünflächen gilt:

- Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden
- Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, ausgeführt mit begrünter Oberfläche, können ausnahmsweise zugelassen werden

Für die öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“, „Parkanlage“ und „Durchgrünung“ gilt:

- Fuß- und Radwege sind zulässig

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „interne Ausgleichsfläche“ gilt:

- Kabelverteilerschränke sind zulässig

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ gilt:

- Bauwerke, die dem Regenrückhalt und der Versickerung dienen, sind zulässig

1.8.2 Private Grünflächen

Maximal 70% der privaten Grünfläche sind der Entwässerung vorzuhalten.

Mindestens 30 % der privaten Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern (gem. der Pflanzliste "Gehölze", Ziffer 6.1.1) und / oder insektenfreundlichen Stauden zu bepflanzen.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Interne Ausgleichsmaßnahme 1 „Nord“

Im Bereich der Ausgleichsfläche 1 sind für den Fuß- und Radweg ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Auf der internen Ausgleichsfläche 1 sind die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Ergänzend dazu sind mindestens 2 Bäume und 21 Sträucher gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) innerhalb der Fläche anzupflanzen. Bei der Standortwahl ist darauf zu achten, dass bevorzugt bestehende Lücken geschlossen werden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Zwischen den einzelnen Gehölzen ist Abstand von 1 m einzuhalten. Erfolgt die Ergänzungspflanzung in Form einer Hecke, ist diese dreireihig mit einem Abstand von jeweils 1,50 m zwischen den Reihen anzulegen.
- Die Wiese ist als extensiv gepflegte, artenreiche Blühwiese zu entwickeln. Zu Beginn der Maßnahmenumsetzung ist die Einsaat einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 17 – südliches Alpenvorland, z.B. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann) vorzunehmen. Die entstehende artenreiche Blühwiese ist extensiv zu pflegen. Hierzu ist das Grünland mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 01.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche abzuräumen, frühestens jedoch nach zwei bis drei Tagen. Bei der 2. Mahd ist ein überjähriger Altgrastreifen zu erhalten, dieser kann im darauffolgenden Frühjahr mit der 1. Mahd gemäht werden.

Hinweise zur Pflege: Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm, keine Saug-Mahd, kein Mulchen, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, kein Umbruch, Auffüllen, Abgraben, Ablagern und keine sonstige fremde Nutzung in allen genannten Bereichen.



1.9.2 Interne Ausgleichsmaßnahme 2 „nördlich GE“

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Das bestehende Gehölz ist in ein Feldgehölz mit überwiegend standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen zu entwickeln.
- Gehölze, die als nicht mehr verkehrssicher gelten, müssen entfernt werden. Mindestens 50 % der gerodeten Gehölze sind durch Neupflanzungen gebietsheimischer Arten gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu ersetzen.
- Alle übrigen bestehenden Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Gebietsfremde Gehölze können entnommen werden und sind dann in gleicher Anzahl durch gebietsheimische Arten gem. der Pflanzliste zu "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu ersetzen.
- Insbesondere nach Norden, Osten und Süden ist ein mindestens 4 m breiter naturnaher Saum aus Strauch- und Krautschicht zu entwickeln. Hierzu sind in den Randbereichen Bäume, vorzugsweise gebietsfremder Art und / oder in schlechtem Allgemeinzustand, zu entnehmen. Durch Neupflanzungen von Sträuchern gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) ist die Entwicklung eines naturnahen Saumes zu initiieren. In den Randbereichen der Strauchschicht ist die Entwicklung eines gut ausgebildeten Hochstauden- und Wildkrautsaums durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“ südliches Alpenvorland, z.B. 08 Schmetterlings-Wildbienen-Saum oder 09 Schattsaum von Rieger-Hofmann, je nach Exposition) zu initiieren. Damit die Saumzonen langfristig erhalten bleiben, ist einer Verbuschung bzw. dem Aufwuchs von Gehölzen in diesem Bereich durch eine Mahd im Herbst alle zwei bis drei Jahre entgegenzuwirken.
- Es sind die Abstandsregelungen nach § 16 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG), insbesondere zum südlich angrenzenden GE, zu berücksichtigen.

1.9.3 Interne Ausgleichsmaßnahme 3 „Grünverbindung Nord-Süd“

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Innerhalb der Fläche sind insg. 45 Bäume gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu pflanzen. Auf eine gleichmäßige Verteilung der Bäume über die gesamte Fläche ist jedoch zu achten, so dass diese als durchgehende Struktur in Erscheinung treten.
- Zudem sind je 50 m² Ausgleichsfläche zwei Sträucher gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu pflanzen. Die Sträucher sind dabei in Gruppen von mindestens 10 Gehölzen anzulegen (mindestens 2-reihig, Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 1,5 m).
- Bestehende gebietsheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, sofern sie der Wegeführung nicht entgegenstehen und können auf die o.g. Gehölzanzahl angerechnet werden.
- Auf der verbleibenden Fläche ist eine artenreiche Extensivwiese durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“ südliches Alpenvorland, z.B. 02 Frischwiese/Fettwiese von Rieger-Hofmann) anzulegen. Die entstehende artenreiche Blühwiese ist extensiv zu pflegen. Hierzu wird das Grünland mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 01.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche abzuräumen, frühestens jedoch nach zwei bis drei Tagen, um das Abwandern von Insekten sowie das Aussamen zu ermöglichen.

Hinweise zur Pflege: Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm, keine Saug-Mahd, kein Mulchen, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, kein Umbruch, Auffüllen, Abgraben, Ablagern und keine sonstige fremde Nutzung in allen genannten Bereichen.

1.9.4 Interne Ausgleichsmaßnahme 4 „West“

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Auf der internen Ausgleichsfläche sind die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Ergänzend dazu ist die Hecke durch Pflanzungen von Sträuchern gem. der Pflanzliste



"Gehölze" (Ziffer 6.1.1) um mindestens 3 m nach Süden in Verlängerung der bestehenden Hecke zu erweitern. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Zwischen den einzelnen Gehölzen ist ein 1 m Abstand einzuhalten. Die Hecke ist mindestens dreireihig mit einem Abstand von jeweils 1,50 m zur nächsten Reihe anzulegen.

- In dem Randbereich der Hecke nach Osten und Süden hin, ist die Entwicklung eines gut ausgebildeten Hochstauden- und Wildkrautsaums durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“, südliches Alpenvorland, z.B. 08 Schmetterlings-Wildbienen-Saum oder 09 Schattsaum von Rieger-Hofmann, je nach Exposition) zu initiieren. Damit die Saumzonen langfristig erhalten bleiben, ist einer Verbuschung bzw. dem Aufwuchs von Gehölzen in diesem Bereich durch eine Mahd im Herbst alle zwei bis drei Jahre entgegenzuwirken.
- Der vorhandene Kabelverteilerschrank am südwestlichen Eck der Ausgleichsfläche ist großräumig von Bewuchs freizuhalten, um die Erreichbarkeit zu gewährleisten.

1.9.5 Interne Ausgleichsmaßnahme 5 „südlich Stefan-Rahl-Straße“

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Innerhalb der Ausgleichsfläche sind mindestens 25 Bäume und 40 Sträucher gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) anzupflanzen. Vorhandene bzw. geplante Wegeverbindungen sind zu berücksichtigen.
- Auf einer Fläche von mindestens 500 m² eine extensive Blühwiese, z.B. in Form eines 5 bis 10 m breiten Streifens entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, durch Ausbringung einer autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“, südliches Alpenvorland, z.B. 11 Bunter Saum von Rieger-Hofmann) anzulegen. Die entstehende artenreiche Blühwiese ist extensiv zu pflegen. Hierzu wird diese mit einer Mahd im Spätherbst gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche abzuräumen, frühestens jedoch nach zwei bis drei Tagen, um das Abwandern von Insekten sowie das Aussamen zu ermöglichen.

1.9.6 Interne Ausgleichsmaßnahme 6 „Süd“

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Die bestehenden Bäume, Sträucher und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und nach Norden zu erweitern (genaue Ausführung der Erweiterung s. Festsetzung zu "Pflanzung 1 1.10.5").
- Auf der verbleibenden Grünfläche ist eine Extensivwiese durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“, südliches Alpenvorland, z.B. 02 Frischwiese/Fettwiese von Rieger-Hofmann) anzulegen. Die entstehende artenreiche Blühwiese ist extensiv zu pflegen. Hierzu wird das Grünland mit zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 01.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche abzuräumen, frühestens jedoch nach zwei bis drei Tagen, um das Abwandern von Insekten sowie das Aussamen zu ermöglichen. Bei der 2. Mahd ist ein überjähriger Altgrastreifen zu erhalten, dieser kann im darauffolgenden Frühjahr mit der 1. Mahd gemäht werden.

Hinweise zur Pflege: Verwendung von insektenfreundlichem Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm, keine Saug-Mahd, kein Mulchen, keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, kein Umbruch, Auffüllen, Abgraben, Ablagern und keine sonstige fremde Nutzung in allen genannten Bereichen.

1.9.7 Interne Ausgleichsmaßnahme 7 „Kirschbaumallee Süd“

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Auf der internen Ausgleichsfläche 7 ist die bestehende Baumallee zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Bäume sind gleichwertig (mit Bäumen aus der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1)) zu ersetzen.
- Zwischen den Kirschbäumen und der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches ist ein mindestens 2 m breiter extensiver Blühstreifen durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“, südliches Alpenvorland, z.B. 09 Schattsaum von Rieger-Hofmann) anzulegen. Der entstehende artenreiche Blühstreifen ist



extensiv zu pflegen. Hierzu wird das Grünland mit einer Mahd im Spätherbst gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche abzuräumen, frühestens jedoch nach zwei bis drei Tagen, um das Abwandern von Insekten sowie das Aussamen zu ermöglichen. Bei der Anlage des Blühstreifens ist auf eine wurzelschonende Arbeitsweise zu achten.

1.9.8 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / wasserdurchlässige Beläge

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind versickerungsfähig zu befestigen oder zu begrünen. Fußwege und Mitarbeiterstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfugen, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Alle anderen Hofflächen sind über eine Regenwasserbehandlung vor der Versickerung mechanisch zu reinigen, zu filtern, ggfs. zu speichern und anschließend zu versickern.

1.9.9 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).

Es sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Im Außenbereich sind nach unten gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten) zu verwenden. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

1.9.10 Befestigte Fläche mit begrünter Oberfläche

Als „befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche“ gelten Beläge, bei denen der Rasenanteil mindestens 30 % beträgt (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen). Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Hinweis: Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig.

1.9.11 Kleintierdurchlässigkeit und Gehölzarten für Einfriedungen

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum).

Als Heckenbepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß der Pflanzliste „Gehölze“ gemäß Ziffer 6.1.1 zu verwenden.

1.9.12 Vogelschutzverglasung

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind die entsprechenden Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bei der Planung zu berücksichtigen (siehe Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Sempach).

Dabei gilt es u.a.:

- problematische Glasflächen (z.B. freistehende transparente Scheiben; hochgradig spiegelnde Glas- oder Metallelemente) zu vermeiden
- unvermeidbare Glasflächen wirksam zu markieren, z.B. durch geprüfte kontrastreiche Markierungen, die sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- Beeinträchtigungen durch künstliche Beleuchtung zu reduzieren (siehe auch Ziffer 1.9.9).

1.9.13 Amphibien- und Kleintierschutz

Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeneiveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.



1.10 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.10.1 Pflanzerschutz – zu erhaltender Baum

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind sie durch eine gleichwertige Neupflanzung zu ersetzen. Es sind ausschließlich Bäume aus der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu verwenden.

1.10.2 Pflanzerschutz – Pflanzbindung 1

Innerhalb der Fläche „Pflanzbindung 1“ sind die Sträucher und Bäume zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Gebietsfremde Gehölze dürfen entfernt werden und sind in gleicher Anzahl durch gebietsheimische Arten gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu ersetzen.

1.10.3 Pflanzschutz – Pflanzungen im Geltungsbereich

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Abgehende Gehölze sind durch gleichwertige Neupflanzungen gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) in gleicher Anzahl zu ersetzen.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

1.10.4 Pflanzschutz – Pflanzungen auf den privaten Grundstücken

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist pro angefangene 2.000 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf max. 5 % der privaten Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen, klimaresistente Gehölzarten).

1.10.5 Pflanzschutz – Pflanzung 1

Innerhalb der Fläche „Pflanzung 1“ sind lockere Gehölzgruppen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher gem. der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) innerhalb der Fläche anzupflanzen. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Zwischen den einzelnen Gehölzen ist ein 1 m Abstand einzuhalten.

In dem Randbereich der Hecke nach Norden hin, ist die Entwicklung eines gut ausgebildeten Hochstauden- und Wildkrautsaums durch Ausbringung einer autochthonen, blüten- und kräuterreichen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet „17“, südliches Alpenvorland, z.B. 08 Schmetterlings-Wildbienen-Saum oder 09 Schattsaum von Rieger-Hofmann, je nach Exposition) zu initiieren. Damit die Saumzonen langfristig erhalten bleiben, ist einer Verbuschung bzw. dem Aufwuchs von Gehölzen in diesem Bereich durch eine Mahd im Herbst alle zwei bis drei Jahre entgegenzuwirken.

1.10.6 Pflanzschutz Einzelbäume – verbindlicher Standort

Die Pflanzstandorte sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Bäume aus der Pflanzliste "Gehölze" (Ziffer 6.1.1) zu verwenden. Die Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte können dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

1.10.7 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die dem Nutzungszweck der Gebäude dienen und untergeordnet sind, also bspw. Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen), technische Einrichtungen und Aufbauten sowie Beleuchtungsflächen (z. B. Dachfenster zur Belichtung). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-



/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Die Kombination mit PV-Modulen ist zulässig.

1.10.8 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude sind auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste "Fassadenbegrünung" gemäß Ziffer 6.1.2 zu verwenden.

1.11 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ist die Inanspruchnahme von Flächen für die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Rückenstützen bis zu einer Breite von 20 cm zulässig.



2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Dachformen und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen sowie den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Regelungen zur Dachbegrünung sind der Ziffer 1.10.7 zu entnehmen.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; § 74 Abs. 1 Nr. 2., § 11 Abs. 3 LBO

Werbeanlagen sind zugelassen an den Gebäudewänden (unterhalb der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen).

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.

Lichtwerbung darf keine störende Wirkung verursachen und darf nicht auf die umliegenden Gehölze errichtet sein. Laseranlagen (sog. "Himmelsstrahler") sind nicht zugelassen.

Frei aufgestellte Automaten bedürfen der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

2.3 Außenanlagen; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedungen

Vom Fahrbahnrand bzw. Gehwegen sind mit Einfriedungen folgende Abstände einzuhalten:

- Zäune 0,30 m
- Hecken 0,50 m

Regelungen zur Kleintierdurchlässigkeit und zu Gehölzarten sind Ziffer 1.9.11 zu entnehmen.

An Straßenkreuzungen ist in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ein Sichtdreieck freizuhalten (Höhe der Einfriedung in diesem Blickfeld nur bis 60 cm).

2.3.2 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke – Verbot von Schottergärten

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt).



3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Altlasten

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Altablagerung „AA Argonnenkaserne“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen und gemäß § 15 Abs. 2 BBodSchV mit der Kategorie B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Deshalb sind sämtliche Baumaßnahmen, die im gekennzeichneten Bereich der Altablagerung „AA Argonnenkaserne“ in den Untergrund eingreifen, gemäß § 45 LBO unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Separierung von belastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Der Fachbauleiter Altlasten ist insbesondere verantwortlich für:

- die Überwachung der Erdarbeiten, Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial mit entsprechender Entsorgung bzw. Verwertung
- die Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüfwerte nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

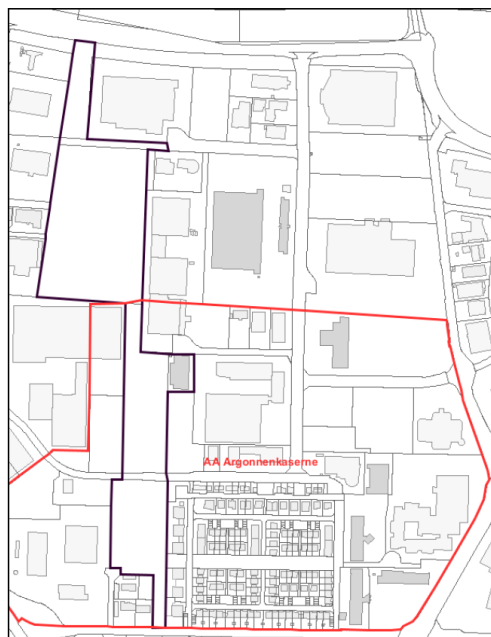


Abb. 1 Auszug Altlastenkataster, Landratsamt Ravensburg (geordnet, ohne Maßstab)



4 Hinweise

4.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) wird hingewiesen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landratsamtes Ravensburg wird hingewiesen (erhältlich zum Download unter www.landkreis-ravensburg.de).

Wird im Zuge der Erschließung auf eine nicht baulich veränderte oder unbebaute Fläche von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt (Einwirkfläche), so hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen hat. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet. Zur Überwachung Maßnahmen im Bodenschutzkonzept ist eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

4.2 Baugrundgutachten

Die Stadt Weingarten hat zur Beurteilung und für die Wahl des Entwässerungssystems ein Baugrundgutachten erstellen lassen, welches bei Bedarf eingesehen bzw. zur Verfügung gestellt werden kann. In diesem Gutachten wurden lokale Aufschlüsse gemacht, die zur Orientierung und Einschätzung des Untergrundes dienen. Die geologischen Verhältnisse wurden nur punktuelle erkundet und können zwischen den Aufschlusspunkten und innerhalb der Grundstücke unterschiedlich sein.

Diese Aufschlussstellen zeigten im Bereich des Baugrundgutachtens vom 27.11.2024 überall zur Tiefe hin Böden, die zur Versickerung geeignet sind. Die Versickerungsversuche zeigten Kf-Werte in den Talkiesen von 1×10^{-4} m/s, was auf eine gute Sickerfähigkeit deutet.

Es wird empfohlen, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den einzelnen Bauplätzen durch Baugrundaufschlüsse zusätzlich geprüft wird.

(s. Entwässerungskonzept zum Gewerbegebiet Argonnensportplatz Weingarten, Fassung vom 21.11.2025, RSI)

4.3 Kampfmittel

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes als Kasernengelände, sollte vor Baubeginn eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden.

4.4 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. 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.



4.5 Gewässerschutz

4.5.1 Versickerung von Niederschlagswasser; § 46 Abs. 3 Wassergesetz (WG)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern (z.B. in begrünten Mulden). Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Grundsätzlich kann die Versickerung von Dachwässern auch über geeignete Zisternen mit Überlauf in eine Versickerungsanlage erfolgen. Sofern eine Dachbegrünung mit ausreichender Filterwirkung von Schadstoffen hergestellt wird, kann das anfallende Dachflächenwasser direkt in den Untergrund abgeleitet werden. Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht schadlos (z.B. für die Gebäude der Unterlieger) oder nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist (z.B. kein Vorfluter oder kein sickerfähiger Untergrund), kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert oder abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Auf Gewerbeflächen kann je nach vorgesehener Nutzung eine Vorreinigung / Filtration erforderlich werden. Versickerungsmulden dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Eine Einleitung von Abwasser aus z. B. Waschplätzen oder Werkstätten in Versickerungsanlagen ist unzulässig.

Zur festgesetzten Regenwasserbehandlung (s. Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser und Entwässerung in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser") sind nachfolgend verschiedene Systeme in Abhängigkeit der Behandlungsbedürftigkeit beschrieben:

- Direkte Versickerung des gefilterten Oberflächenwassers der Gründächer in den Untergrund über eine unterirdische Rigole
- Versickerung über die belebte Oberbodenzonen, z.B. Versickerungsmulden (z.B. bei sehr gering verschmutzten Hofflächen)
- Versickerung über die belebte Oberbodenzonen, z.B. Versickerungsmulden mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage (z.B. bei mittel bis stark verschmutzten Hofflächen)
- Versickerung über Filter- und Sedimentationsanlagen mit anschließender Rigolenversickerung (z.B. bei mittel bis stark verschmutzten Hofflächen)
- andere gleichwertige Regenwasserbehandlungsanlagen
- Sämtliche Anlagen sind nach den Richtlinien DWA-M 153, DWA M102 und DWA-M 138 zu bemessen und nachzuweisen.

(s. Entwässerungskonzept zum Gewerbegebiet Argonnensportplatz Weingarten, Fassung vom 21.11.2025, RSI)

4.5.2 Erlaubnispflicht bei Grundwasserbenutzung; Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.



Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Die gilt auch bei einem Bodenaustausch. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und der Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht (weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 zu beachten.

4.5.3 Überflutungsnachweis, Überflutungsschutz

Überflutungsnachweis

Für alle befestigten Flächen einschließlich Hofflächen, Stellplätze, Verkehrsflächen und Dachflächen ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Teil 2 zu führen. Der Überflutungsnachweis und die hydraulische Berechnung sind dem Bauantrag beizulegen. Der Überflutungsnachweis ist nach den aktuellen Bemessungsregenspenden (KOSTRA-DWD) zu führen.

Bei nachträglichen Änderungen der Dachgestaltung oder Flächenversiegelung ist der Nachweis zu aktualisieren. Die Pflege und Funktionskontrolle der Anlagen und Dachbegrünungen ist dauerhaft sicherzustellen.

(s. Entwässerungskonzept zum Gewerbegebiet Argonnensportplatz Weingarten, Fassung vom 21.11.2025, RSI)

Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sollten entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen getroffen werden. Hierfür sollte insbesondere auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. geachtet werden. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Bei der Anlage von Grünflächen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.6 Lärmschutz

Bei Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den umliegenden schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können. Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann die Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Bei Vorhaben, bei denen eine geringe Lärmentwicklung zu erwarten ist, kann durch die zuständige Genehmigungsbehörde entschieden werden, dass eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich ist.

4.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen im Umgebungsbereich von Landesstraßen

Werbeanlagen jeglicher Art sind gemäß § 22 StrG BW, in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen, die der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, Werbeanlagen aufgrund der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit (Schutzzwecks gemäß § 16 LBO) nicht zulässig sind.

4.8 Pflanzhinweise

Von Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung,



humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Wurzeln erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger einzuholen.

Bei Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

4.9 Insektenvielfalt

Zur Förderung der Insektenvielfalt und insbesondere von Bienen wird in den privaten und öffentlichen Grünflächen die Anlage von blütenreichen Extensivwiesen durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung und Pflege durch ein- bis zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts empfohlen. Für Straßenbegleitflächen und schmale wegbegleitende Flächen wird die Ausbringung einer geeigneten autochthonen, kräuter- und/oder blütenreichen Saatgutmischung (z.B. 14 Verkehrsinselmischung oder 11 Bunter Saum von Rieger-Hofmann) empfohlen. Auf Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel sollte auf allen Grünflächen verzichtet werden. Auch die Pflanzung heimischer Obstbäume wird empfohlen.

4.10 Artenschutz; §§ 39 Abs. 5 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und baumspaltenbewohnende Fledermausarten. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Zur Stützung des lokalen Grauschnäpper-Vorkommens wird empfohlen, vor Vorhabenumsetzung, im räumlichen Zusammenhang (und Abstand zum bestehenden Revier) zwei Halbhöhlennistkästen anzubringen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für ein Gartenbaumläuferbrutrevier innerhalb des Rodungsbereichs sind zwei speziell für diese Art geeignete Nistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Nistkasten Gartenbaumläufer über www.vogeltreff24.de).
- Für je zwei nachgewiesene Blau- & Kohlmeisenbrutreviere im Rodungsbereich sind mindestens vier Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 2M, 32 mm Lochdurchmesser).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.
- Für baumspaltenbewohnende Fledermausarten sind vier Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang (z.B. an Bestandsbäumen) aufzuhängen, z.B. Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel (FSPK), Fa. Hasselfeldt oder Fledermausflachkasten 1FF, Fa. Schwegler. Die Aufhängung der Nisthilfen hat möglichst in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Bäume zu erfolgen und muss bis spätestens folgendes Frühjahr (bis Ende März) erfolgend. Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten (Ausrichtung nach Südosten, Mindesthöhe 2 m).

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe „Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan 171 „Argonnensportplatz“ vom 21.11.2025, Sieber Consult GmbH.

4.10.1 Vorhandene Gehölze

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.



4.10.2 Rodungsarbeiten

Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen. Sollten bei der Gehölzrodung Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg). Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen.

Zur Sicherung der außerhalb der geplanten Rodungsflächen befindlichen potenziellen Quartierbäume von Fledermäusen, Vögeln und der Haselmaus sind diese vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen deutlich zu markieren und zudem die Arbeiter einzuweisen. Potenzielle Quartierbäume befinden sich an allen Anlagenstandorten.

4.11 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW) regelt in § 23 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird in der vorliegenden Satzung daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

4.12 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. "Nutzungskordel" und "T-Linie").

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

4.13 Ordnungswidrigkeiten; § 75 Abs. 2 und 3 LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



5 Anlagen

Begründung mit Umweltbeitrag zum Bebauungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 21.11.2025.

6 Anhang

6.1 Pflanzlisten Weingarten

Bei der Pflanzung von Gehölzen angrenzend an die freie Landschaft ist ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung naturraumtypischer Arten mit entsprechender Standorteignung zu legen. Es dürfen grundsätzlich nur Pflanzen mit Herkunftsnachweis (Herkunft und Aufzucht aus der Region; autochton) verwendet werden.

Die nachfolgenden Artenlisten wurden auf Grundlage der „Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen – Landkreis Ravensburg“, herausgegeben vom Bau- und Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg, in der Fassung vom Januar 2025 erstellt.

6.1.1 Pflanzliste Weingarten – Gehölze

Großkronige Bäume

(mit Wuchshöhen > 20 m)

Spitzahorn*°	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle*	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarzpappel*°	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel*	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche*	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche*	<i>Prunus padus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde*°	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde*	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Klein- bis mittelkronige Bäume

(mit Wuchshöhen bis 20 m)

Obstsorten*	
– zulässig sind ausschließlich Obstgehölze, welche gegen den Feuerbranderreger resistent sind bzw. als ungefährdet gelten	
– siehe unten aufgeführte „Pflanzliste Weingarten – Obstsorten“	
Feldahorn*°	<i>Acer campestre</i>
Grauerle*	<i>Alnus incana</i>



Hainbuche°	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel*	<i>Malus sylvestris</i>
Salweide*	<i>Salix caprea</i>
Fahlweide	<i>Salix x rubens</i>
Vogelbeere, Eberesche*	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Sträucher

Kornelkirsche*°	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn*	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn*	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe*	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Feld- / Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Alpen-Heckenrose	<i>Rosa pendulina</i>
Blaugüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Echte Mehlbeere*°	<i>Sorbus aria</i>
Gemeine Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

* Bienenbäume / Nahrungsbäume; Gehölze mit hohem Pollen- und/oder Nektarwert
(Achtung: Auch Bäume, die nicht mit * gekennzeichnet sind, können Futterpflanzen für Schmetterlinge, Bienen oder andere Insektenarten sein)

° Zukunftsbäume / Klimabäume
(Gehölze, die gegenüber Herausforderungen wie z.B. Trockenheits- oder Hitzeperioden besonders robust sind)

Pflanzqualität großkronige Bäume:

1. Ordnung; über 20m; H 3xv mDb oder je nach Sorte; Stammumfang 18/20



Pflanzqualität klein-/mittelkroniger Bäume:

2. Ordnung; bis 20m; H 2xv oB; Stammumfang 16/18

Pflanzqualität Sträucher: Hei C 3 / Hei C 5

6.1.2 Pflanzliste Weingarten – Fassadenbegrünung

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera capifolium</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea anomala</i>
Kletterrosen – <i>diverse Sorten</i>	
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Spalierobst – <i>diverse Sorten</i>	
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>

6.1.3 Pflanzliste Weingarten – Obstsorten

Beispielhafte Auflistung von Obstsorten mit besonderer Eignung für den Anbau im Landkreis Ravensburg:

Äpfel

Blauacher Wädenswill	Kardinal Bea
Börtlinger Weinapfel	Schweizer Orangenapfel
Brettacher	Rheinischer Bohnapfel
Gehrsers Rambour	Topaz
Goldrenette aus Blenheim	Sirius
Hauxapfel	Roter Boskoop
Martens Gravensteiner	Sonnenwirtsapfel
Ontario	

Birnen

Bayerische Weinbirne	Kirchensaller
Doppelte Philipps	Köstliche aus Charneux
Frühe aus Trévoux	Madame Verte
Gute Graue	Palmischbirne
Herzogin Elsa	Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche	Große Prinzessin
Dollensepler (Brennkirsche)	Große Schwarze Knorpel



Dönnissens Gelbe
Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Steinobst

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschge
Nancymirabelle

Ontariopflaume
Oullins Reneklode
The Czar