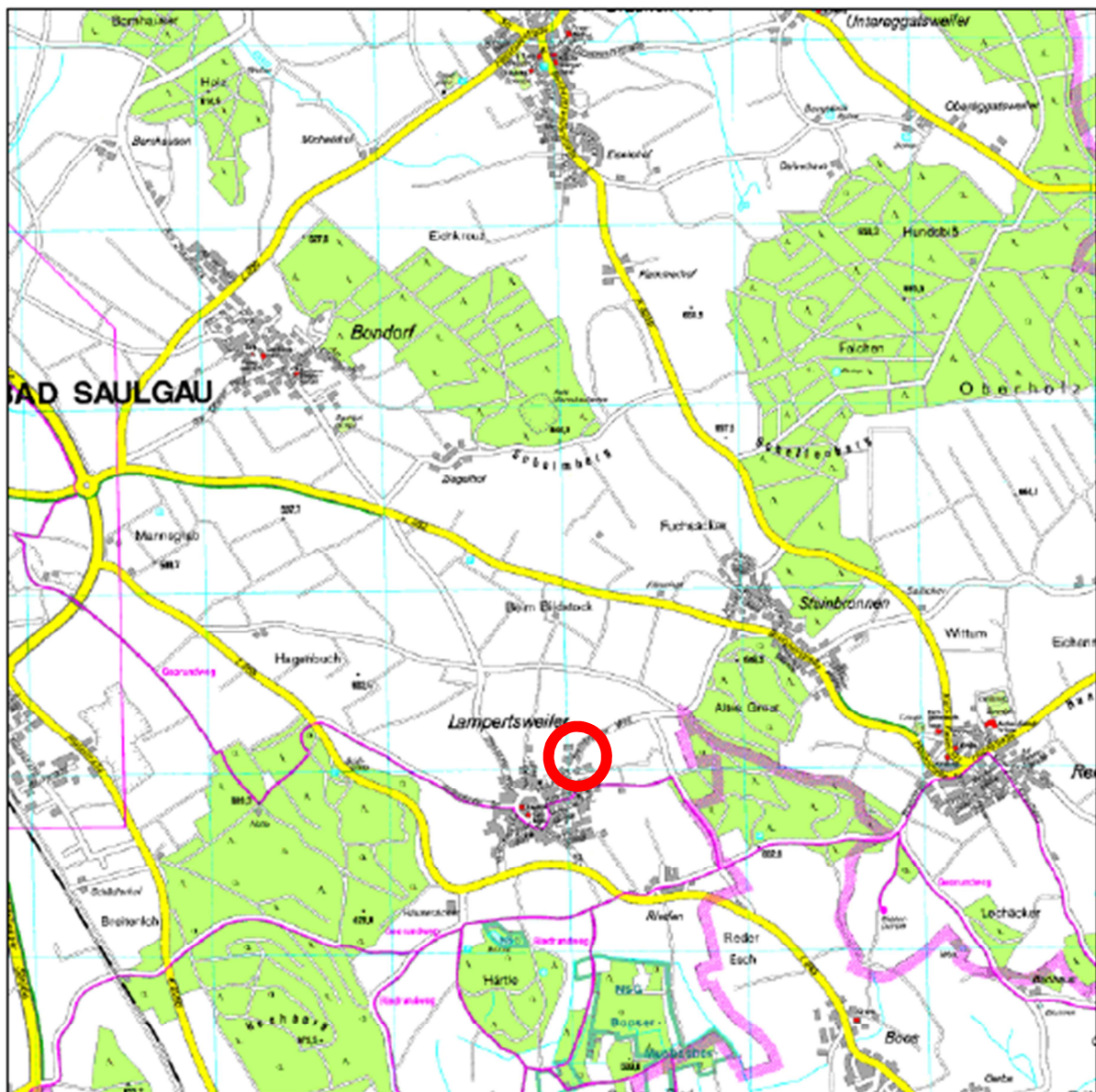


„Valentin-/Bühlstraße“



Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Umweltbericht mit Bestandsplänen
8. Verfahrenshinweise

2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- 2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

Bebauungsplan " Valentin-/Bühlstraße "

TEXTTEIL

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen nur in Form von Betriebs tankstellen zugelassen.

Betriebe von denen besondere Störungen ausgehen können wie Anlagen zur Abfallbeseitigung und Verwertung sowie Betriebe und Anlagen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) sind unzulässig.

1.2 **Mischgebiete (MI¹ und MI²)** gemäß § 6 BauNVO

In Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (2) Ziff. 3, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe und Ziff. 5 bis 8 sowie § 6 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind. Tankstellen in Form von Betriebs tankstellen werden zugelassen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Gewerbegebiet (GE)**

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GRZ = 0,6

Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

BMZ = 4,0

2.2 **Mischgebiet 1 (MI¹)**

Im Mischgebiet 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GFZ = 1,2

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

2.3 **Mischgebiet 2 (MI²)**

Im Mischgebiet 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GFZ = 0,5

Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet (MI¹) gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Für die Gebäude bestehen keine Längenbeschränkungen.

3.2 Im Mischgebiet (MI²) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im 4 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

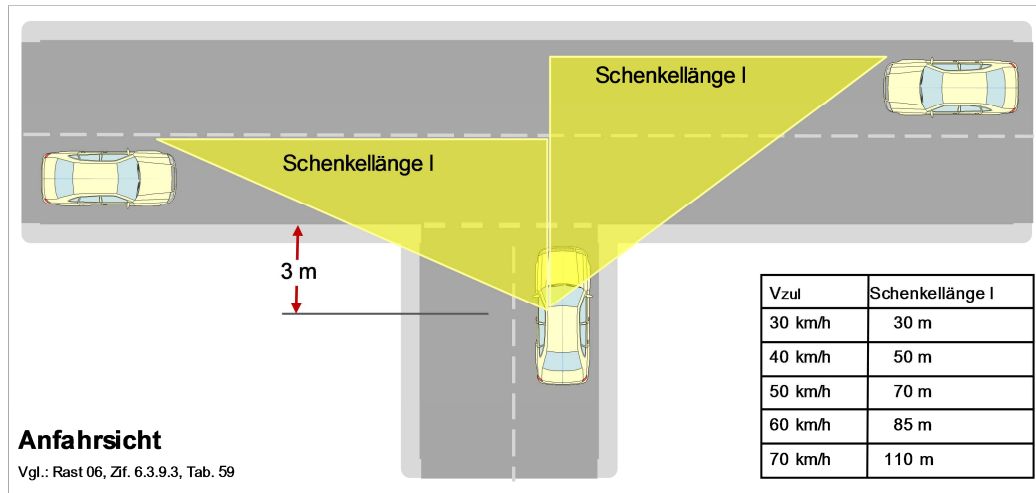
Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können ist die Sicht an Kreuzungen und Einmündungen freizuhalten. Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind in einer Höhe von 0,7 Meter bis 2,50 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedungen, parkende Fahrzeuge und sonstige Sichtbehinderungen) auf Dauer freizuhalten. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

Diese Festlegung gilt auch für Hofeinfahrten von Einzelhandelsbetrieben. Hier sind ebenfalls folgende Sichtachsen einzuhalten:



7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grünflächen, wie im Bebauungsplan dargestellt, sind zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft einheimische Sträucher und Bäume nach den Vorgaben im Umweltbericht zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Durch eine geschlossene, dichte Bepflanzung wird das Gewerbegebiet vom Außenbereich abgetrennt. Bei der Bepflanzung ist die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung zu berücksichtigen.

8. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

Auf den Flurstücken 71, 71/1 und 71/3 der Gemarkung Lampertsweiler befinden sich Bäume beidseitig entlang des Gemeindeverbindungswegs von Lampertsweiler nach Steinbronnen. Auf der rechten Straßenseite 11 und auf der linken Straßenseite 9. Hiervon sind auf der rechten Straßenseite 10 und auf der linken Straßenseite 8 Bäume zu erhalten und dauernd zu unterhalten. Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nachrichtlich dargestellt.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 23.01.2017
Fachbereich 3 - Stadtplanung

Bebauungsplan " Valentin-/Bühlstraße "

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfe der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterial aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass die Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch eine Versickerung ist nicht zulässig.

2. Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Gartenbewässerung oder Wäschewaschen etc.) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Betriebswasser müssen kontrollierbar sein.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

3. Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahmefällen möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücksnummer ist rechtzeitig vorab beim LRA Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

4. Gewerbliches Abwasser

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe-VAwS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5. Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt zu verständigen.

6. Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten ist zu beachten.

7. Baugrund

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von pleistozänem Endmoränenablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

8. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

9. Archäologische Fundstellen

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

10. Telekommunikations-, Energie- und Wasserversorgung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine neuen Erschließungsstraßen gebaut werden und die beinhalteten Flurstücke bereits erschlossen sind, besteht keine Notwendigkeit weitere Ver- und Entsorgungsleitungen zu installieren.

11. Immissionsschutz

Im Zuge der Beplanung ist im Einzelfall dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

- Im Gewerbegebiet tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A),
- Im Mischgebiet tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A),
- Im Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

Bebauungsplan „Valentin-/Bühlstraße“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben sowie Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen

Der Abstand zwischen den Einfriedigungen und Fahrbahnrand darf 0,5 m nicht unterschreiten.

3. Abwasserbehandlung

3.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen, Gehwegen und Parkplätzen stammt, muss wenn möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Der Bauherr hat durch ein hydrologisches Versickerungsgutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist oder nicht. Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Der rechnerische Nachweis ist zu führen. Die Notüberläufe der Versickerungsanlage können an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sollen auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterial aus Kupfer, Zink, Titanzink und blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass die Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw. Wird das Dachflächenwasser von Metalldächern versickert, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack). Eine Versiegelung des Bodens darf nur an solchen Stellen erfolgen, die ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers in die Versickerungsanlage ermöglichen. Auf Altlasten oder Flächen mit Altlastenverdacht darf nicht versickert werden. Die Vernässung von Gebäuden oder Nachbargrundstücken ist nicht zulässig. Für die Versickerung im Gewerbegebiet und von gewerblich genutzten Flächen wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz am Landratsamt Sigmaringen zu beantragen. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entsprechend an die öffentliche Kanalisation oder an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden.

3.2 Kommunales Abwasser

Das Abwasser wird im Mischsystem gesammelt und der Sammelkläranlage Bad Saulgau zugeleitet.

3.3 Gewerbliches Abwasser

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie bei Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, darf nicht versickert werden. Die Entwässerung dieser Flächen muss wegen deren Schmutzfracht aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.

3.4 Grund- und Schichtenwasser

Die Einleitung von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist verboten. Die Pflicht für die Herstellung von wasserdichten Gebäudekellerkonstruktionen bleibt hier unberührt.

II. Festlegungen für das ausgewiesene Gewerbegebiet und das Mischgebiet (MI¹)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf maximal 12 Meter betragen, gemessen wird am Gebäude von der höchsten Stelle des bestehenden Geländes bis zur höchsten Stelle des Gebäudes bzw. dessen Dachteile.

Technische Gebäudeaufbauten bleiben hiervon unberührt. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten Bauteilen oder betriebsbedingten Einrichtungen, wie beispielsweise Schornsteinen, Aufzugüberfahrten, Lüftungsaufbauten, Lagersilos, oder dergleichen, bis zu einem Höchstmaß von maximal 15 Meter ausnahmsweise zulässig. Gemessen wird hier ebenfalls von der höchsten Stelle des bestehenden Geländes bis zur höchsten Stelle des Gebäudes bzw. dessen Dachteile.

III. Festlegungen für das ausgewiesene Mischgebiet (MI²)

1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden im Mischgebiet 2 darf an den Traufseiten 6,50 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Sind bei mehr als einem Drittel der Länge von Außenwänden der Untergeschosse mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, gilt die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschosses als Erdgeschoßrohfußboden.

Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig, dürfen jedoch maximal bis 0,6 Meter unter die Oberkante des höchsten Dachelementes (First, Dachspitze, Pfette o.ä.) reichen.

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes (First, Dachspitze, Pfette o.ä.), darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des höchsten Dachelementes.

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des höchsten Dachelementes.

2. Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen.

Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbenen, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

3. Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben.

4. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbare Fläche der Anlage darf maximal 0,5 m² groß sein.

5. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im 3 Meter breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen tote und lebende Einfriedigungen nicht mehr als 1,5 Meter hoch sein. Geschlossene Wände wie z.B. Mauern, Gabionen oder Holz-/Metallwände, sind straßenseitig

- a) entweder mit Kletterpflanzen zu begrünen,
- b) oder nach längstens 4 Meter durch Rücksprünge und einer Bepflanzung von mind. 40 cm Breite zu ergänzen,
- c) oder durch eine mind. 40 cm breite Bepflanzung zu unterbrechen.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

7. Befestigung von Stellplätzen

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

IV. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Valentin-/Bühlstraße".

V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

VI. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs. 7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Bebauungsplan „Valentin-/Bühlstraße“

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung),
- Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 25.06.2015 beschlossen den Bebauungsplan „Valentin-/Bühlstraße“ aufzustellen.
- der am 25.08.2011 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen

2. Planerischer Leitgedanke

Gemäß § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Valentin-/Bühlstraße“ erforderlich, um dem Wunsch der Stadt zur Fortentwicklung von Gewerbeflächen und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze nachzukommen. Dieser Wunsch wurde auch von den bereits ansässigen Firmen geäußert. Momentan sind im Ortsteil Lampertsweiler keine gewerblichen Baugrundstücke verfügbar und auch die bestehenden Gewerbebetriebe haben keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr.

Durch den Bebauungsplan sollen gewerbliche Erweiterungsflächen im Anschluss an das bereits bestehende, gewerblich genutzte Gebiet geschaffen werden. In der Nettobaufläche von ca. 21.500 m² können so Grundstücke für 1 bis 2 Betriebe entstehen. Die neuen Bauflächen sollen vorrangig der Erweiterung und Sicherung ortsansässiger Betriebe dienen.

Das Plangebiet wird nördlich und östlich durch einen Grünsteifen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zum Außenbereich abgegrenzt. Dieser ist mit einem Pflanzgebot versehen und erfüllt somit die Funktion einer ökologischen Ausgleichsfläche. Der Baumbestand am Ortsausgang von Lampertsweiler entlang des Gemeindeverbindungswegs von Lampertsweiler Richtung Steinbronnen soll erhalten bleiben und wird als Erhaltungsgebot festgelegt. Die Anzahl der Bäume ist den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 8 zu entnehmen.

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Abbildung 1: Auszug aus dem Stadtplan

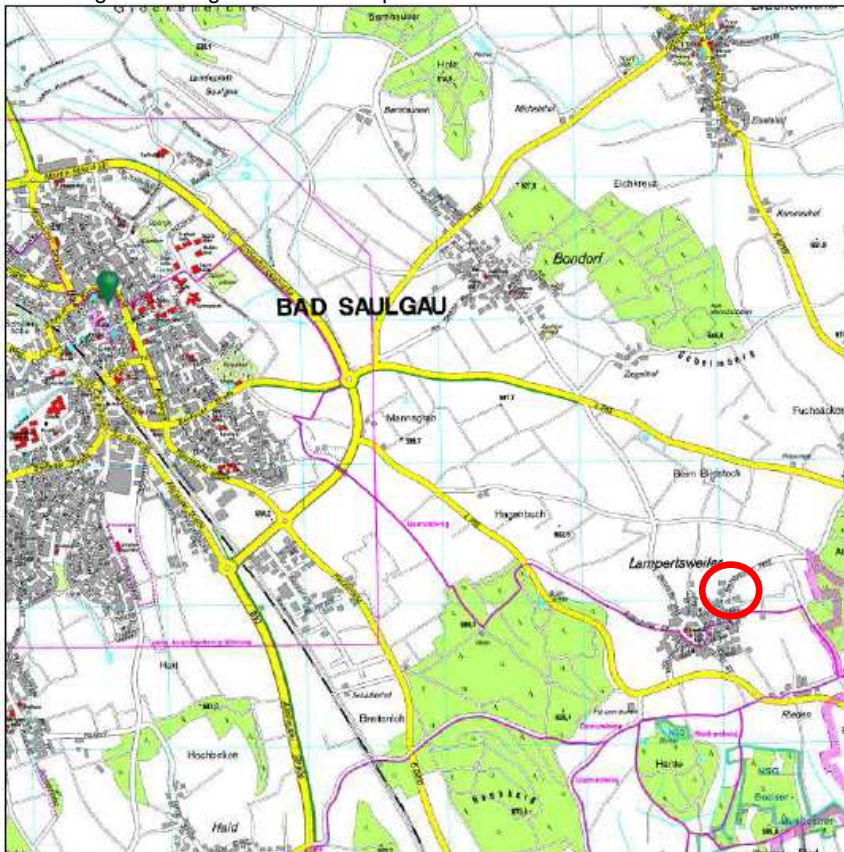
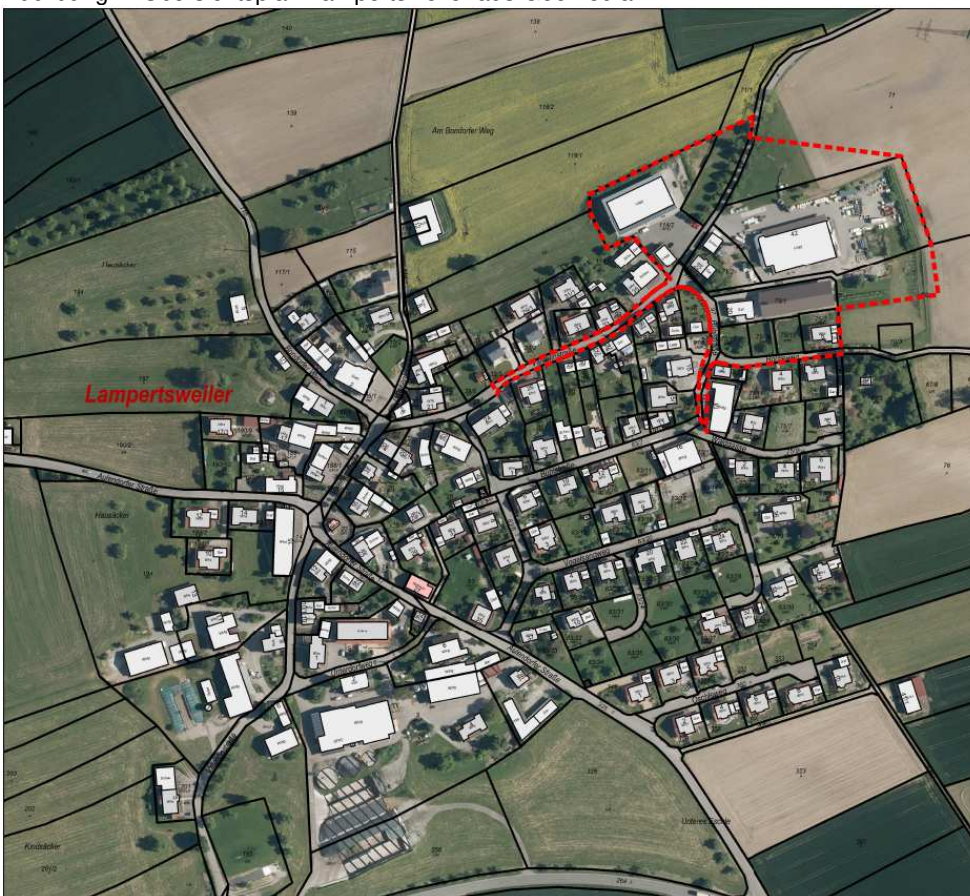


Abbildung 2: Übersichtsplan Lampertsweiler aus GeoMedia



Das Plangebiet liegt nordöstlich von Lampertsweiler an der Valentinstraße (Gemeindeverbindungsweg) in Richtung Steinbronnen und wird begrenzt von der Bühlstraße und

dem Hölzleweg.

Topographisch liegt das Gelände auf einer ca. 640 m ü NN gelegenen Anhöhe und fällt in nördlicher und südlicher Richtung ab.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha wovon ca. 0,94 ha Außenbereichsfläche beinhaltet sind. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 71/2, 71/3, 75/1, 75/2, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16, 75/17, 97/2, 114/2 und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 67, 70/1, 71, 71/1, 75/10, 75/12, 78, 80, 85, 87, 92/1, 95/1, 97, 97/1, 99, 100, 101, 114 der Gemarkung Lampertsweiler.

Maßgebend ist die Abgrenzung im Bebauungsplanentwurf Stand 23.01.2017.

2.2 Anlass der Planung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für das öffentliche Interesse erforderlich ist. Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Valentin-/Bühlstraße“ wird wie folgt dargestellt:

Im Plangebiet sind zwei Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die beide einen hohen Lagerbedarf aufweisen und ihr Sortiment ausbauen möchten. Durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit können keine weiteren großflächigen Gebäude mehr errichtet werden.

Beide ansässigen Firmen florieren und benötigen, um konkurrenzfähig zu bleiben, Erweiterungsflächen. Durch die Ortsrandlage und dem angrenzenden Außenbereich besteht derzeit keine Möglichkeit zur Erweiterung. Da es im allgemeinen Interesse liegt ansässige Firmen zu unterstützen und deren Erweiterung städtebaulich zu planen, ist es erforderlich, dieses Gebiet zu überplanen. Aus städtebaulicher Sicht wurden deshalb auch die drei Straßenzüge mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da deren Verlauf momentan nicht zufriedenstellend ist und hier in Zukunft eine Verbesserung der verkehrlichen Situation herbeigeführt werden soll.

2.3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan Valentin-/Bühlstraße sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

Der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen liegt zugrunde.

Der Bebauungsplan beinhaltet ca. 0,94 ha Fläche, die sich laut dem aktuellen Flächennutzungsplan im Außenbereich befindet und für die Landwirtschaft vorgesehen ist. Da dringend Bauland für Gewerbe bereitgestellt werden soll, wird das Planaufstellungsverfahren im Parallelverfahren zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2.4 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen in Form von Lagerflächen und Lagergebäuden. Die Lagergebäude befinden sich auf den Flurstücken 71/3, 75/1, und 114/2 der Gemarkung Lampertsweiler. Auf den Flurstücken 71/2 und 75/2 befinden sich Wohngebäude. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans sind noch drei freie Bauplätze zur Bebauung vorhanden.

Die nördlich des Hölzlewegs gelegenen Bauplätze sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet dargestellt um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe zu verbessern, was auch den Charakter eines Dorfes ausmacht. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung dahingehend anzupassen.

Auf der rechten und linken Seite des Gemeindeverbindungswegs Richtung Steinbronnen befindet sich eine Baumallee. Diese Alleen sind in festgelegtem Umfang zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten. Die genaue Anzahl der zu erhaltenden Bäume ist aus den Planungsrechtlichen

Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Nummer 7 zu entnehmen. Die Lage des Bestands ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dokumentiert.

3. Aussagen zur städtebaulichen Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Leitidee der städtebaulichen Konzeption ist die Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen im Anschluss an ein bereits bestehendes gewerblich genutztes Gebiet. Die Höhenentwicklung soll sich dabei am Bestand orientieren.

3.2 Die geplante Art der Nutzungen

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt. Um die Nutzungsverträglichkeit zwischen dem Gewerbegebiet und den umliegenden Wohngebäuden herzustellen, wird das Mischgebiet in zwei Teile aufgeteilt (MI¹ und MI²). Weitere Festsetzungen tragen hierzu ebenfalls bei:

- Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden Tankstellen nur in Form von Betriebstankstellen zugelassen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- Betriebe von denen besondere Störungen ausgehen können, wie Anlagen zur Abfallbeseitigung und Verwertung sowie Betriebe und Anlagen im Sinne des Anhangs 1 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) sind unzulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit eine große Flexibilität bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben möglich und insbesondere auch bei Bedarf, die optimale Nutzung von Solarenergie gewährleistet.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll durch die Ertüchtigung der Valentinstraße zum Teil verbessert werden. Allerdings ist es gewollt, dass der Zulieferverkehr über den Gemeindeverbindungsweg zwischen Lampertsweiler und Steinbronnen stattfindet. An diesem werden keine Änderungen vollzogen.

4.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebiets erfolgt im Kabelnetz

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Ortsteil Lampertsweiler als Mischsystem hergestellt. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt über die bestehende Entwässerungsanlage.

4.5 Müllentsorgung

Durch eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsanlagen ist die Befahrung der Gewerbeflächen mit Müllfahrzeugen sichergestellt.

5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

5.1 Einleitung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestandes des Plangebiets und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, die als Anlage zu dieser Begründung dem Bebauungsplanentwurf beiliegt.

5.2 Ziele im Bereich Naturschutz

- Möglichst wenig Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungen für die gewerblichen Baugrundstücke.
- Gestaltung und Aufwertung des neuen Siedlungsrandes durch entsprechende flächenhafte Randbepflanzung der entstehenden Gewerbegrundstücke.
- Erreichen einer weitestgehenden Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Festsetzungsvorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den gewerblichen Baugrundstücken.

6. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der Belange gemäß § 3 (2) BauGB ist gemäß § 3 UVPG nicht notwendig und wird nicht durchgeführt.

Die Behandlung von Schutzgütern und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Anlage zu dieser Begründung) beschrieben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 25.265 m².

Bestandsflächen vor der Aufstellung des Bebauungsplans:

Industrie und Gewerbe	3.932 m ²	15,6 %
Handel und Dienstleistungen	8.845 m ²	35,0 %
Wohnbaufläche	2.659 m ²	10,5 %
Gartenland	827 m ²	3,3 %
Acker	3.208 m ²	12,7 %
Grünland	3.197 m ²	12,6 %
Weg	740 m ²	2,9 %
Land- und Forstwirtschaft	100 m ²	0,4 %
<u>Straßenverkehr</u>	<u>1.757 m²</u>	<u>7,0 %</u>
Gesamt	25.265 m ²	100 %

Geplante Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gewerbegebiet (GE)	14.211 m ²	55,5 %
Mischgebiet (MI)	7.239 m ²	28,3 %
Verkehrsfläche (VF)	2.571 m ²	10,2 %
Private Grünfläche (PG)	1.244 m ²	5,0 %
Gesamt	25.265 m ²	100 %

Hiervon maximal bebaubare Fläche:

- Mischgebiet 1 (GRZ 0,6):	3.154 m ²
- Mischgebiet 2 (GRZ 0,4):	793 m ²
- Gewerbegebiet (GRZ 0,6):	8.527 m ²

Die Berechnung der Erschließungsbeiträge richtet sich nach §§ 127 bis 135 BauGB, ab 01.10.2005 nach §§ 33-41 Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserversorgung wird der Beitrag nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Bad Saulgau erhoben.

Aufgestellt: Bad Saulgau, 23.01.2017

STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU
Fachbereich 3 – Bauen und Planen

UMWELTBERICHT



erstellt im Oktober 2016

Stadtverwaltung Bad Saulgau
Thomas Lehenherr
Umweltbeauftragter

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkung**
- 2. Beschreibung der Planung**
 - 2.1 Lage des Plangebietes
 - 2.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)
 - 2.3 Umweltschutzziele gem. Fachgesetze und übergeordneten Planungen
 - 2.3.1 Fachplanungen
- 3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**
 - 3.1 Standortalternativen
 - 3.2 Alternative Bauungskonzepte
- 4. Methoden der Umweltprüfung**
 - 4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - 4.2 Untersuchungsmethoden für Schutzgüter
 - 4.3 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Erstellung der Studie
- 5. Wirkfaktoren der Bauleitplanung**
 - 5.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 5.2 Baubedingte Auswirkungen
 - 5.3 Anlagebedingte Auswirkungen
 - 5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen
- 6. Beschreibung, Bewertung der Schutzgüter, Auswirkungen der Planung**
 - 6.1.1 Mensch
 - 6.1.2 Tiere, Pflanzen Biotopfunktion
 - 6.1.3 Geologie und Boden
 - 6.1.4 Wasser
 - 6.1.5 Klima/Luft
 - 6.1.6 Landschaft
 - 6.1.7 Kultur- und Sachgüter
 - 6.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 6.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
- 7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
 - 7.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 7.2 Prognose bei Durchführung der Planung
- 8. Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen**
 - 8.1 Maßnahmen bez. betriebsbedingter Auswirkungen
 - 8.1.1 Emissionen
 - 8.1.2 Abfälle, Abwasser
 - 8.1.3 Energie
 - 8.2 Allg. Maßnahmen gegen negative Auswirkungen
 - 8.2.1 Bodenbelastung
 - 8.2.2 Beläge
 - 8.2.3 Einfriedungen
- 9. Ökologische Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**
 - 9.1 Ökologische Bewertung der Biotopfunktion
 - 9.1.1 Bewertung vor der Maßnahme
 - 9.1.2 Bewertung nach der Maßnahme
 - 9.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
 - 9.2.1 Umwandlung einer Intensivwiese in Extensivwiese mit Gehölzstrukturen
 - 9.2.2 Umwandlung von Intensivacker in eine Blumenwiese
 - 9.2.3 Ausgleich Schutzgut Boden
 - 9.3 Fazit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
- 10. Zusammenfassung**

1. Vorbemerkung

Die Stadt Bad Saulgau plant, am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Lampertsweiler im Bereich der Valentinstraße, Bühlstraße und des Hölzleweges die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes „Valentin-/ Bühlstraße“ im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Es soll der Erweiterung und Entwicklung der dort vorhandenen Gewerbebetriebe dienen und stärkt die bestehende Infrastruktur des Ortsteils Lampertsweiler sowie die Stadt Bad Saulgau und trägt zur Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplätzen bei.

Die rechtlichen Vorgaben des Umweltberichts ergeben sich aus dem novellierten Baugesetzbuch vom 23. September 2004, § 2 Abs. 4. Danach ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Großlandschaft des oberschwäbischen Hügellandes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Hügel (nördlich unterhalb der Kuppe) der äußeren Würm-Endmoräne (Außenwallwürm) auf unsortiertem, schluffigem, lehmigem, kiesigem Endmoränenmaterial aller Korngrößen bis hin zum Findling. Nach Norden hin grenzen die „Trompetental-Terrassen“ an, im Süden befindet sich mit dem Booser-Musbacher Ried ein zum größten Teil abgetorfes ehemaliges Hochmoor. Östlich und westlich von Lampertsweiler fließt Wasser durch die Gletschertore ab und formte die heutige Tallandschaft.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha umfasst folgende Grundstücke: Flst.Nr. 71/2, 71/3, 75/1, 75/2, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16, 75/17, 97/2, 114/2 und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 67, 70/1, 71, 71/1, 75/10, 75/12, 78, 80, 85, 87, 92/1, 95/1, 97, 97/1, 99, 100, 101, 114 der Gemarkung Lampertsweiler.

Im Süden und Südwesten grenzt die Wohnbebauung an das Plangebiet an. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.

Das Plangebiet wird südwestlich durch die Bühlstraße und südlich durch den Hölzleweg begrenzt. Durch das Plangebiet führt die Valentinstraße, die nach Westen zusätzlich in den Bebauungsplan integriert wurde.

Nördlich und südlich fällt das Plangebiet ab. Das Gelände liegt auf einer topografischen Höhe von ca. 640 m ü NN.

Die Fläche des Plangebietes ist folgendermaßen aufgeteilt (Stand Juli 2016):

Industrie- und Gewerbegebiet:	3.932 m ²
Handel und Dienstleistungen	8.845 m ²
Wohnbaufläche:	2.659 m ²
Straßenverkehr:	1.757 m ²
Gartenland:	827 m ²
Ackerland intensiv:	3.208 m ²
Grünland intensiv:	3.197 m ²
Wege:	740 m ²
<u>Land- und Forstwirtschaft:</u>	<u>100 m²</u>
Gesamt:	25.265 m ²



Blick in den nördlichen Bereich des Plangebietes (ortseinwärts). In der Mitte verläuft die Valentinstraße/der Steinbronner Weg. Im Hintergrund rechts (westlich der Valentinstraße) sieht man den Betrieb „Landig“. Die Grenze des Plangebietes verläuft etwa entlang des Maisfeldes (rechts). Entlang der Valentinstraße/des Steinbronner Weges befindet sich die Baumallee aus heimischen bzw. standortgerechten Laubbaumarten. Links und rechts der Straße sind die intensiv genutzten Wiesen- bzw. Rasenflächen zu sehen.



Blick in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Im Hintergrund befindet sich der Betrieb „Kleck“ (östlich der Valentinstraße). Im Vordergrund ist der intensiv genutzte Acker zu sehen, der sich zum Teil im Geltungsbereich befindet. Dahinter ist die Park- bzw. Sportrasenfläche zu erkennen, die teilweise als Bolzplatz genutzt wird.



Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich dieser ca. 6 m breite und 35 m lange dreireihige Gehölzstreifen aus einer Reihe verschiedener Pappelzuchtformen und zwei Reihen nicht heimischer Blauglockenbäumen. In der 60 m langen Fortsetzung nach Norden besteht der Gehölzstreifen aus unregelmäßig gepflanzten Pappelzuchtformen, Eschen und Roterlen.



Blick auf den unbefestigten, aufgeschotterten Lagerplatz der Firma „Kleck“ im Osten des Plangebietes.



Auf dem Lagerplatz der Firma „Kleck“ befindet sich eine ca. 8 x 15 m große, mit Rohrkolben und Schilf bewachsene Sickermulde für Oberflächen- und Dachwasser.

2.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet und Mischgebiet genutzt werden. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt im Gewerbegebiet 0,6 und die Baumassenzahl BMZ 4,0. Für die ausgewiesenen Mischgebiete gelten andere Festsetzungen, die in den Planungsrechtlichen Festsetzungen nachzulesen sind.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich 12 Meter. Genauer ist in den örtlichen Bauvorschriften (II. bzw. III) beschrieben.

Die Ausrichtung des Plangebietes und der Gebäude sind geeignet für eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Details sind den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ver- und Entsorgung

Entwässert wird über das bestehende Mischsystem des Ortsteils Lampertsweiler. Das Kanalwasser wird zur Sammelkläranlage Bad Saulgau geführt.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 45 b Abs. 3 des baden-württembergischen Wassergesetzes zu beachten inkl. Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung. Das Niederschlagswasser von Teilflächen wird versickert – dies ist auch bei der jetzigen Nutzung der Fall. Jedes Grundstück erhält einen Kanalanschluss für das anfallende Schmutz- und Regenwasser. Dort wo eine Versickerung möglich ist, werden Versickerungsmulden vorgeschrieben. Im Bestand sind bereits Versickerungsmulden vorhanden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dächer wird der Einbau von Zisternen empfohlen. (Näheres siehe Örtliche Bauvorschriften I. 3.1 bis 3.4)

Frischwasserversorgung

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der bestehenden Bebauung ausreichend. Das vorhandene Trinkwasserleitungssystem wird durch die Stadtwerke Bad Saulgau erweitert.

Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass sie ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung von neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom AG sichergestellt.

Abfälle

Anfallender Abfall ist fachgerecht über z.B. den öffentlichen Recyclinghof, Grünguthof oder die Abfallumladestation des Landkreises (Bad Saulgau, Mackstraße 45) zu entsorgen. Im Übrigen gilt das Abfallrecht, wie z.B. das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, das Landesabfallgesetz und die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) des Landkreises in der jeweils aktuellen Fassung.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Valentinstraße, die zu diesem Zweck zu einem späteren Zeitpunkt ertüchtigt werden soll. Der Zulieferverkehr soll vornehmlich über den Gemeindeverbindungswege zwischen Lampertsweiler und Steinbronnen (Steinbronner Weg) erfolgen, der in die Landesstraße L 283 (von Bad Saulgau Richtung Biberach) mündet.

Der Rad- und Fußgängerverkehr ist weiterhin über die Gemeindeverbindungswege, Ortstraßen und Ortswege möglich.

Grünflächen bzw. Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Siehe Kapitel 9.

2.3 Umweltschutzziele, die in Fachgesetzen und übergeordneten Planungen festgelegt und für das Vorhaben relevant sind

Grundlage zur Aufstellung von Umweltberichten sind Umweltfachgesetze und übergeordnete Planungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 18, 19 und dem NatSchG für Baden-Württemberg zu beachten. Im vorliegenden Umweltbericht wird sie durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Ziele und allgemeine Grundsätze der relevanten Schutzgüter wurden geprüft und mit den allgemeinen Grundsätzen der Fachgesetze abgeglichen.

Einwirkende Emissionen wie Lärm oder Schadstoffe regeln das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BimSchV – Verkehrslärm) sowie die DIN 18005.

Den Umgang mit Regenwasser regelt das Wassergesetz für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung.

Da von der Planung keine geschützten Biotop betroffen sind, ist hier das NatSchG § 33 nicht relevant.

2.3.1 Fachplanungen

Umweltplan Baden-Württemberg

Schonung natürlicher Ressourcen

Als Ziel wird im Umweltplan des Landes Baden-Württemberg (Umweltministerium 2007) formuliert, natürliche Ressourcen zu schonen sowie die Inanspruchnahme un bebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2012 deutlich zurückzuführen, da der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Land bis 2006 auf 13,8 % der Landesfläche angewachsen ist. Der tägliche Zuwachs dieser Flächen soll bis 2020 auf bundesweit maximal 30 Hektar gesenkt werden, um die weitere Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen. Die Schließung von Baulücken im Innenbereich und die Revitalisierung von Gewerbebrachen sollen dem steigenden Flächenbrauch entgegenwirken.

Kyoto-Verpflichtung zum Klimaschutz

Als Beitrag zur Kyoto-Verpflichtung strebt die Landesregierung an, durch eigene Maßnahmen und Initiativen den Kohlendioxidausstoß um zwei bis vier Millionen Tonnen zu vermindern. Sowohl verkehrsbedingte Emissionen als auch die eigentlich bis 2010 angestrebte Verdopplung (bezogen auf 1997) des Anteils erneuerbarer Energien sollen zum ausgegebenen Ziel führen. Bis 2020 sollen die erneuerbaren Energien 20 % des Stromverbrauchs decken.

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2002) ist Bad Saulgau dem ländlichen Raum zugeordnet und stellt ein Mittelzentrum in der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten nach Tübingen / Reutlingen dar.

An diese Entwicklungsachsen soll sich die Siedlungsentwicklung orientieren und auf zentrale Orte, Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Neben der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind die Siedlungsstrukturen zudem fahrrad- und fußgängerfreundlich zu gestalten.

Nach der Raumordnung Baden-Württemberg ist die Siedlungsentwicklung im Land vorrangig am Bestand auszurichten. Hier sind Verdichtung, Arrondierung, Baulücken, Baulandreserve zu berücksichtigen und Brach-, Konversion- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Unvermeidbare Neubauf Flächen sollen nur am konkret absehbaren Neubauf Flächenbedarf bemessen und möglichst Flächen sparend und Ressourcen schonend ausgewiesen werden. Dies wird insbesondere durch eine angemessen hohe bauliche Dichte und eine rationelle Erschließung erreicht.

Der vorliegende Standort liegt nördlich und östlich teilweise im Außenbereich, direkt angrenzend an zwei örtliche Gewerbebetriebe. Das restliche Gebiet liegt im Innenbereich. Da die bestehenden Betriebe sich vergrößern möchten, sind Standortalternativen im Bereich Lampertsweiler auszuschließen.

Es sind keine Gebiete betroffen, die sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnen oder die eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds besitzen.

Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) wird Bad Saulgau als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt auf Dienstleistungseinrichtungen, Industrie, Gewerbe sowie Wohnungsbau genannt. Die Stadt zählt zum Fremdenverkehrsbereich Oberschwäbische Bäder und ist insbesondere durch ihren Heilquellenkurbetrieb bedeutsam.

Es bestehen für das Plangebiet keine speziellen Zielvorstellungen im Regionalplan. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen im unmittelbaren Umfeld keine Vorrangbereiche.

Im Plangebiet sind nur die Verkehrsflächen des Hölzleweges, eines Teils der Bühlstraße und eines Teils der Valentinstraße im Wasserschutzgebiet, Zone IIIB.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Rechtsgültig ist der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen. Der Flächennutzungsplan deckt nicht das ganze Plangebiet ab. Für die abgedeckten Teile des Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan Mischgebietsflächen vor.

Der Flächennutzungsplan muss dementsprechend geändert werden.

Schutz- und Vorranggebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

In 650 m Entfernung südlich des Baugebietes, hinter einer Hügelkuppe (am Fuß der Endmoräne) beginnt das FFH- Gebiet Booser-Mußbacher Ried (FFH Nr. 8023-341, Feuchtgebiete um Altshausen)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzgebietzone IIIB. Für die sich in der Zone befindlichen Gebietsteile sind keine Veränderungen oder Baumaßnahmen geplant.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 33 NatSchG geschützten Biotope.

3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

3.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Eine Standortalternative wurde ausgeschlossen, da die beiden Betriebe „Kleck“ und „Landig“ im Geltungsbereich ansässig sind und sich vergrößern möchten.

Ein Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden. Ziel ist es, den Gewerbeflächenbedarf der ansässigen Firmen zu decken und Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen sowie das Mittelzentrum Bad Saulgau weiter zu stärken. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des im FNP ausgewiesenen Gebietes dar und kann in vorhandene Strukturen und die Landschaft eingebunden werden.

Die verkehrliche Anbindung ist dort gewährleistet, Wohnbaugebiete werden kaum beeinträchtigt und der Neufächenverbrauch wird auf das notwendige Maß reduziert.

3.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl

Die Ausdehnung der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Baugrenzen begrenzt. Die Gebäudehöhe, -ausrichtung, Ver- und Entsorgung sowie Hinweise zum Energiesparen etc. pp. werden außerdem im Bebauungsplan geregelt. Die Art der möglichen Bebauung steht noch nicht fest. Genaueres siehe Kapitel 2.2.

4. Methoden der Umweltprüfung

4.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet entspricht mindestens dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und geht teilweise, falls erforderlich, darüber hinaus. Alle Umweltbelange (Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter inkl. Wechselwirkungen) werden im Umweltbericht in Bezug auf das Vorhaben geprüft.

4.2 Untersuchungsmethoden für Schutzgüter

Mensch

Betrachtet werden die Aspekte Gesundheit, Wohnen, Wohnumfeld, Wohlbefinden und Erholungsfunktion.

Boden

Die Bodenfunktionen wurden gemäß des Bundesbodenschutzgesetzes mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) sowie des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ ermittelt. Grundlage der Daten zum Schutzgut „Boden“ ist die Reichsbodenschätzung.

Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)

Untersucht werden die Funktionen für den Wasserhaushalt. Die Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen werden abgeschätzt und eventuelle Wasserschutzgebiete erfasst. Grundlage ist u.a. die Bodenkarte von Baden-Württemberg.

Pflanzen und Tiere, Biotoptypen

Die Daten beruhen auf eigenen Bestandsaufnahmen sowie nach Bedarf auf die § 33-Biotopkartierung NatSchG des Landkreises Sigmaringen. Aussagen zur Tierwelt orientieren sich am Biotoptyp, die Ermittlung der Biotoptypen nach dem LfU-Schlüssel. Die Biotoptypbewertung orientiert sich am Modell des Landkreises Sigmaringen.

Klima, Luft

Es werden die Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse und Wechselwirkungen auf Mensch, Pflanzen und Tieren sowie Geruchsemissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben betrachtet. Grundlagen hierzu sind die Topografische Karte und der Klimaatlas Baden-Württemberg.

Landschaft

Zur Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes werden die Ausstattung mit naturraumtypischen Strukturmustern sowie das Ausmaß vorhandener Störungen bzw. die Störepfindlichkeit herangezogen. Es gilt, die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zu erhalten sowie die landschaftsästhetische Funktion zu betrachten. Ebenso ist es Ziel, ausreichend große Landschaftsräume unzerschnitten zu erhalten. Zu beachten sind hier die grundlegenden Ziele des Landschaftsplanes (zurzeit in Bearbeitung).

Kulturgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert. Dies können beispielsweise Gebäude, gärtnerische Anlagen wie Parks oder Friedhöfe sein oder im Boden verborgene Anlagen.

4.3 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Erstellung der Studie

Größere Schwierigkeiten bei der Erstellung der Studie haben sich nicht ergeben. Klimatische und lufthygienische Auswirkungen sowie hydrogeologische Beeinträchtigungen können nicht quantifiziert werden. Die Angaben beruhen auf allgemeinen Annahmen auf Basis der Geologischen Karte.

Eine exakte faunistische sowie floristische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keine Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt.

5. Wirkfaktoren der Bauleitplanung

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit umweltrelevanten Auswirkungen, bedingt durch Bau, Anlage und Betrieb sind zu beschreiben.

5.1. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Flächenversiegelung des Vorhabens insgesamt (siehe auch Kapitel 9)

Gesamtgröße des Plangebietes: 2,5265 ha

Davon geplante Biotopfläche: ca. 0,2664 ha (Extensivwiese + Grünfläche entlang der Nordostgrenze)

Zukünftige Nutzung

	Flächenzus.setzung	max. Versiegelung	GRZ
Gewerbegebiet:	14.211 m ² (55,5%)	8.527 m ²	0,6
Mischgebiet 1:	5.258 m ² (20,8%)	3.154 m ²	0,6
Mischgebiet 2:	1.983 m ² (7,5%)	793 m ²	0,4
Verkehrsfläche:	2.571 m ² (10,2%)	2.571 m ²	
Private Grünfläche:	1.244 m ² (5,0%)	-	

5.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sind:

Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagern von Baumaterial, Abbau, Lagern und Transport von Bodenmaterial, Bodenverdichtungen, Schadstoffemissionen, Lärm und Erschütterung durch Baumaßnahmen

5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sind:

Flächeninanspruchnahme insgesamt, Entfernung von Biotopstrukturen, Gebäude und Verkehrsflächen und Störung der Wechselwirkung zwischen Schutzgütern.

5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Es entstehen durch zusätzlichen Anliegerverkehr sowie Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen in geringem Umfang betriebsbedingte Auswirkungen je nach Abstand zur Immissionsquelle.

6. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Zusammenhang mit der Planung sowie die Auswirkungen der Planung

Fachpläne mit relevanten Umweltschutzziele existieren für das Plangebiet nicht. Grundlage der Planung ist der Flächennutzungsplan, der aufgrund des Vorhabens fortgeschrieben werden muss, inklusive Umweltbericht und Landschaftsplan.

6.1. Beschreibung der Schutzgüter (Umweltbelange), deren Funktion und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

6.1.1 Mensch

Allgemeines

Betrachtet werden die Aspekte Gesundheit, Wohnen, Wohnumfeld, Wohlbefinden und Erholungsfunktion.

Bestand

Im Plangebiet befinden sich die Betriebe „Kleck“ (Agrarhandel) und „Landig“ (Kühlsystemvertrieb) sowie Wohn- und Verkehrsflächen. Ein Teil des Plangebietes wird zurzeit als Intensivgrünfläche und –ackerland bewirtschaftet. Des Weiteren sind Gehölzstrukturen (siehe Kapitel 6.1.2. und 9.1.1) vorhanden.

Etwa 650 Meter südlich des Plangebietes, am Fuße der Endmoräne (hinter der Kuppe der Erhöhung) beginnt mit dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet Booser-Mußbacher Ried das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete bei Altshausen“, Gebietsnummer 8023-341.

Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch die Betriebe und die Landwirtschaft und den dazugehörigen Kfz-Verkehr in gewissem Umfang vorbelastet. Entsprechend der Erweiterung der Betriebe erhöht sich die Belastung für die Bevölkerung.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Durch die intensive landwirtschaftliche Prägung sowie die gewerbliche Nutzung hat das Plangebiet für die öffentliche Naherholung keine Bedeutung (Grom 2009, Landschaftsplan).

Lärm- und Verkehrsbelastung

Für das Plangebiet wurde kein Schallgutachten erstellt. Bei einer möglichen betrieblichen Erweiterung müssen die immissionsschutzrechtlichen Auflagen erfüllt werden.

Geruchsemissionen

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Misch- und Gewerbegebiet handelt und Immissionsschutzauflagen eingehalten werden müssen, sind mögliche Auswirkungen von Geruchsemissionen vernachlässigbar. Die Emissionen der Landwirtschaft sind nach wie vor gegeben.

6.1.2 Tiere und Pflanzen, Biotopfunktion

Allgemeines

Im Vordergrund stehen der Schutz der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaft in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt sowie der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen. Einher gehen die Betrachtung der Biotopfunktion und die Funktion der Biotopvernetzung. Besonders geschützte Gebiete wie FFH-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bzw. § 33 NatSchG sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, falls vorhanden, finden besondere Berücksichtigung.

Die natürliche Vegetation in diesem Bereich wäre ein Mischwald aus unter anderem Rotbuchen, Eichen, Ahorn und Fichten.

Bestand (siehe auch Kapitel 9)

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten, Tierarten oder Tiergesellschaften vorhanden.

Geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht enthalten.

Die Grünfläche im Norden des Plangebietes teilt sich in eine Intensivwiesenfläche und eine Extensivwiesenfläche sowie eine Verwallung mit sporadischem einheimischem Gehölzbewuchs um die Betriebshalle auf.

Entlang der/dem Valentinstraße/Steinbronner Weg (Richtung ortsauswärts) sind linksseitig neun und rechtsseitig elf standortgerechte, im Mittel etwa 20 Jahre alte Laubbäume vorhanden. Für diese Bäume gilt ein Erhaltungsgebot.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein Gehölzstreifen. Ein Teil besteht aus Blauglockenbäumen sowie verschiedenen Pappelzuchtformen. Dieser ist nach und nach durch heimische Gehölze zu ersetzen und soll somit ökologisch aufgewertet werden. Der andere Teil des Gehölzstreifens besteht aus Eschen, Roterlen und Pappelzuchtformen.

Die Nordseite des Gewerbegebietes des Betriebs „Kleck“ wird durch einen Hang gebildet, der sporadisch mit Weiden, Hartriegel und einer Birke sowie einigen Trockenrasenstauden besiedelt ist.

An eine Scheune auf Flurstück Nummer 75/1 schließen östlich zwei ökologisch weniger bedeutsame Reihen aus Fichten und wenigen Zuchtpappeln an. Nördlich davon stehen zwei alte Obstbäume.

Zwischen der großen Halle des Betriebes „Kleck“ und dem östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine mit Schilf und Rohrkolben bewachsene Sickermulde. Im Laufe der Bebauung ist diese zu vergrößern und somit deren ökologische Wertigkeit erhöht werden.

Der Bestand ist in Kapitel 9.1 grafisch dargestellt.

Etwa 650 Meter südlich des Plangebietes beginnt das FFH- und Landschafts- und Naturschutzgebiet Booser-Musbacher Ried, Gebietsnummer 8023-341. Die Wechselwirkung des Plangebietes mit dem Schutzgebiet ist jedoch durch die dazwischen liegende Geländekuppe im Bereich der europäischen Wasserscheide und der Würmendmoräne (Außenwallwürm) vernachlässigbar.

Vorbelastung

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Gewerbe- und Wohnbauflächen sind durch Eutrophierung (z.B. Hundekot) nur gering belastet. Sonstige Vorbelastungen bezüglich Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung

Durch die momentan intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung sind die negativen ökologischen Auswirkungen des Vorhabens verhältnismäßig gering. Im Geltungsbereich soll durch Pflanzungen von einheimischen Gehölzen an den Rändern sowie in der Fläche das ökologische Defizit verringert werden.

6.1.3 Geologie und Boden

Allgemeines

Das Schutzgut Boden erfüllt Funktionen für den Naturhaushalt, ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, Grundwasserschutzfunktion und die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestand sowie Bedeutung und Bewertung der Bodenfunktion

Die Bewertung der Bodenfunktion erfolgt gemäß dem Leitfaden der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ auf Basis der Reichsbodenschätzung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Europäischen Wasserscheide, auf dem Hügel (nördlich unterhalb der Kuppe) der äußeren Würm-Endmoräne (Außenwallwürm). Es existieren hier Böden aus unsortiertem, schluffigem, lehmigem, kiesigem Endmoränenmaterial aller Korngrößen bis hin zum Findling.

Die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster beschreiben die Grundstücke: FlstNr. 71/2, 71/3, 75/1, 75/2, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16, 75/17, 97/2, 114/2 und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 67, 70/1, 71, 71/1, 75/10, 75/12, 78, 80, 85, 87, 92/1, 95/1, 97, 97/1, 99, 100, 101 und 114.

Eine Versickerungsmöglichkeit ist bei den anstehenden Bodenarten gegeben.

Die ackerbauliche Zustandsstufe ist in den Karten der Bodenschätzung mit den Kennzahlen "4-5" angegeben. Die Bodenzahl der Reichsbodenschätzung beträgt für die betroffenen landwirtschaftlichen Ackerflächen 47-53, die Ackerzahlen dort schwanken zwischen 41 und 45.

Bei den Grünlandflächen liegt die Zahl für die Bodenstufe zwischen 4 und 5, die Grünlandgrundzahlen zwischen 45 und 47 und die Grünlandzahlen zwischen 41 und 42.

Es ergibt sich folgende Bewertung:

Standort für die natürliche Vegetation:

Die Bedeutung für die natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht relevant und fällt deshalb aus der Bewertung.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:

Die Ackerzahlen zwischen 41 und 45 sowie die Grünlandzahlen zwischen 41 und 42 kennzeichnen einen Standort der Bewertungsstufe "2".

Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt:

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zu der Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Dies alles ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden. Nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 muss der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll zwischen $K_f = 5,0 \times 10^{-3}$ und $K_f = 5,0 \times 10^{-6}$ m/s liegen. Als ausreichender Abstand zur Grundwasseroberfläche werden für Versickerungsbecken 2,0 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand angegeben. In der Praxis sind jedoch auch kleinere Durchlässigkeiten und geringere Abstände möglich.

Sämtliche im Gültigkeitsbereich vorkommenden Ackerböden besitzen die Zustandsstufe 5 und haben laut Bodenschätzung die Bewertungsstufe 2, Grünlandböden (Bodenstufe 2) die Bewertungsstufe 2.

Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe:

Auf Grund des hohen Schluffanteils in Verbindung mit der Zustandsstufe 5 können Ackerböden im Plangebiet den Bewertungsstufen 2-3 zugeordnet werden. Grünlandflächen (Bodenstufe 2, Wasserstufe 2-3) können ebenfalls der Bewertungsstufe 2-3 zugeordnet werden.

Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde:

Böden mit regionaler Seltenheit oder Böden als naturgeschichtliche oder kulturgeschichtliche Urkunde kommen im Geltungsbereich nicht vor. Möglicherweise stößt man bei Grabungen auf Findlinge.

Bewertung

Nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ ergibt sich folgende Bewertung der Bodenfunktion:

Die folgenden Berechnungen wurden in Absprache mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt, Bodenschutz, erstellt. Für die Bewertung wurden die unbebauten Flächen herangezogen.

Bodenart	sL4Dg	sL5Dg	sL5Dg
unbebaute Fläche	220 m ²	8.100 m ²	1.300 m ²
Grundflächenzahl	0,6	0,6	0,4
maximal versiegelte Fläche	132 m ²	4.860 m ²	520 m ²
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Wertstufe)	2	2	2
Filter und Puffer für Schadstoffe (Wertstufe)	3	2	2
Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Wertstufe)	2	2	2
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	-	-	-
Wertstufe (Durchschnitt)	2,33	2,00	2,00
Wertpunkte/m ²	9,33	8,00	8,00
<u>Wertpunkte (Fläche)</u>	<u>1.232</u>	<u>38.880</u>	<u>4.160</u>
Wertpunkte gesamt			44.272

Erläuterung:

Aufgrund der Bodenversiegelung entsteht bezüglich der Bodenfunktionen ein Defizit von maximal 44.272 Wertpunkten. Dieses Defizit wird zum Defizit der Bewertung der Biotopfunktionen (Kapitel 9) addiert und muss im Zuge von internen sowie externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Vorbelastung

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht (Historische Erkundung im Auftrag des Landratsamtes Sigmaringen: IUT, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik 1998). Eine erhebliche Vorbelastung der Böden durch Schad- und Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft ist unwahrscheinlich.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens

Die Bodenfunktionen gehen auf einer Fläche von maximal 5.512 m² durch Neuversiegelung und Überbauung verloren (für diese Berechnung wurde die bislang unbebaute Fläche in Absprache mit dem Landratsamt herangezogen, siehe Tabelle „Bewertung“).

Die Böden werden durch Verdichtung, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus besonders während der Bauphase beeinträchtigt.

Ausgleich für Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden siehe Kapitel 9.2.

6.1.4 Wasser

Für den Wasserhaushalt sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich zu einem kleinen Teil im Wasserschutzgebiet Mannsgrab, Zone IIIB. Da hier nur bereits vorhandene Verkehrsflächen betroffen sind und sich an diesen auch nicht viel ändern wird, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Entwässerung

(siehe Kapitel 2.2)

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch Neuversiegelung nur unwesentlich verringert, da ein Großteil des Oberflächenwassers vor Ort versickert wird (siehe Kapitel 6.1.3).

6.1.5 Klima/Luft

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Eine wesentliche lokalklimatische Beeinträchtigung ist aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Neubebauung nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der Auflagen des Immissionsschutzrechts (Wärmedämmung, Heizungsanlagen ...) sind auch keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich.

6.1.6 Landschaft, Landschaftsbild

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind geprägt von intensiver ackerbaulicher Nutzung. Das Plangebiet selbst liegt größtenteils im bereits bebauten Bereich.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die gewerbliche Nutzung sowie die intensive Landwirtschaft in und um den Bereich des Geltungsbereiches prägen heute schon den Ortsteil Lampertsweiler.

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung sowie der Wohnbaunutzung lassen aufgrund des geringen Umfangs nur eine leichte Beeinträchtigung befürchten.

Vorbelastung

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich vor allem durch Gewerbeflächen sowie Wohnbauflächen und landwirtschaftlich bzw. freizeitmäßig genutzte Flächen geprägt.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Das Schutzgut Landschaft wird durch die geplante Bebauung leicht beeinträchtigt. Durch die Schaffung von zusätzlichen einheimischen Gehölzstreifen am Rand des Plangebietes, die Beibehaltung der Allee an dem Steinbronner Weg und weiteren ökologischen Maßnahmen sollen die Auswirkungen minimiert werden.

6.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Umweltbelangen)

Hier geht es um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die vorhandene Bebauung, die intensive landwirtschaftliche Nutzung eines Ackers sowie die intensive Nutzung des Grünlandes treten in weiten Teilen des Geltungsbereiches derzeit kaum Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion, Mensch und Boden auf.

Zwischen den Biotopbereichen Baumallee (Erhaltungsgebot), den extensiv bewirtschafteten Verwallungen mit Gehölzbewuchs, den Versickerungsmulden und weiteren Einzelgehölzen bzw. Gartenlandflächen bestehen Wechselwirkungen.

Im Wesentlichen bleiben diese Biotope erhalten, Verluste werden durch ökologische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen (siehe Kapitel 9.2).

Durch die Umsetzung einiger Teile des Vorhabens, wie die Bodenneuversiegelung, sind jedoch negative Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter zu erwarten.

Diese werden über die in Kapitel 9.1.2 und 9.2 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen reduziert.

6.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da durch Überbauung und Versiegelung sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Das Schutzgut Wasser ist durch die Versickerung des Großteils des Oberflächenwassers kaum negativ beeinflusst. Auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion, Klima/Luft und Landschaft wirkt sich das Vorhaben ebenfalls wenig aus.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

7.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Fortführung der landwirtschaftlich intensiven Ackernutzung und des Grünlandes gegeben. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Mensch, Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion und Boden blieben weiterhin im begrenzten Umfang erhalten.

7.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Nach § 1 Abs. 6 Sätze 7a, c und d BauGB sind die Umweltauswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter sowie auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu untersuchen. Ebenso sind auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Sätze 7 b, e – i BauGB und nach § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen können aus dem vorherigen Kapitel entnommen werden.

8. Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen

8.1 Maßnahmen zur Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen

8.1.1 Vermeidung von Emissionen

Die gültigen Wärmestandards des Immissionsschutzrechts sowie moderner Heizanlagen müssen eingehalten werden. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringe Erhöhung der Belastung durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich.

8.1.2 Abfälle, Abwasser

Abfälle werden gemäß des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der gültigen Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises und der zusätzlichen Entsorgungsalternativen der Stadt entsorgt.

Das Abwasser wird im Mischsystem der Sammelkläranlage Bad Saulgau zugeleitet. Das bei Starkregenereignissen auf unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird großteils versickert, da die Mächtigkeit des Oberbodens nur 10-40 cm beträgt und eine weitere Versickerung durch die Konsistenz der darunterliegenden Schichtung erleichtert ist (siehe Kapitel 6.1.3).

8.1.3 Energie

Empfohlen wird neben der Nutzung alternativer Energien durch Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen und Erdwärme auch die energetisch gesehen optimale Ausrichtung der Gebäude sowie der Bau von „Passivgebäuden“ zur Minimierung des Energieverbrauchs. Zudem wird eine Minimierung der nächtlichen Beleuchtung des Betriebsgeländes empfohlen.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen

8.2.1 Bodenbelastung

Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden getrennt vom Unterboden fachgerecht abzutragen (BodSchG § 1). Der Oberboden soll in Mieten von maximal einem Meter Höhe zwischengelagert werden. Nach den Baumaßnahmen wird er auf der nicht bebauten Fläche in einer Stärke von ca. 0,4 m wieder aufgetragen und gelockert. Eventuell vorhandene Bodenverdichtungen sind zu beseitigen.

Die Bodenfunktionen sollen so weitgehend erhalten bleiben.

Übriger Boden muss einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden.

8.2.2 Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-, Dränpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

Dadurch wird der Oberflächenabfluss reduziert.

8.2.3 Einfriedungen

Der Abstand zwischen den Einfriedungen und Fahrbahnrand darf 0,5 m nicht unterschreiten. Dies erhöht die Verkehrssicherheit.

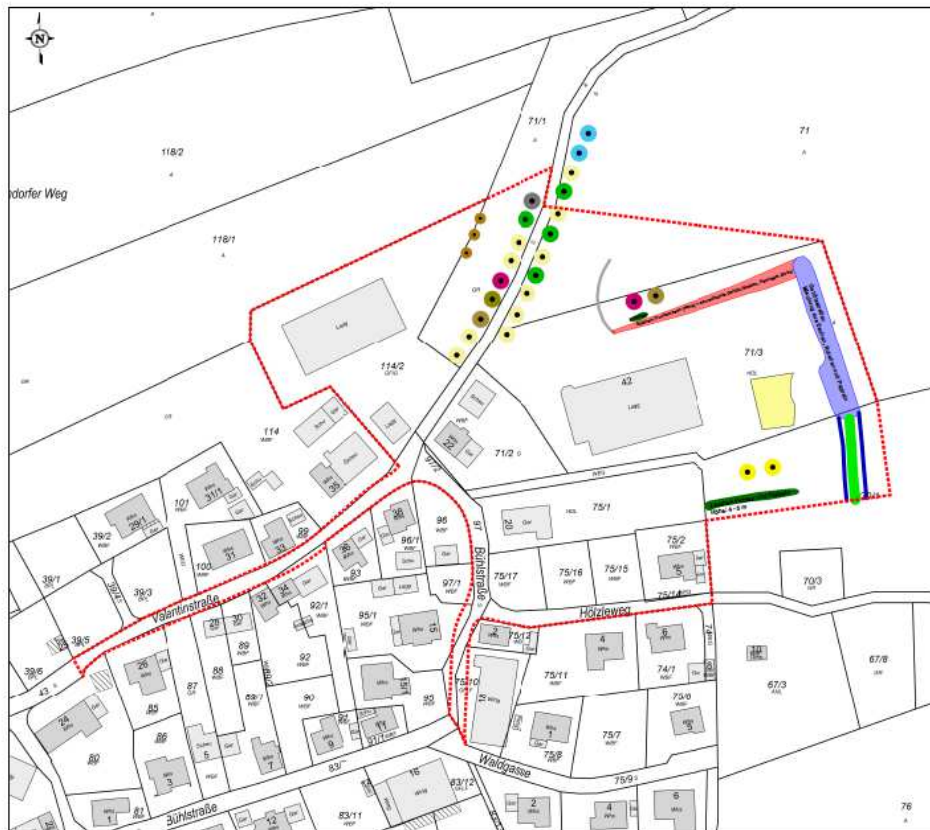
9. Ökologische Bewertung und Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des Zustandes nach Umsetzung des Vorhabens und ökologische Ausgleichsmaßnahmen - Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

9.1 Ökologische Bewertung der Biotopfunktion

Nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ können den aktuellen und zukünftigen Nutzungsformen auf dem Gebiet des Bebauungsplans „Valentin-/Bühlstraße“ die nachfolgenden Wertstufen zugeordnet werden.

Die folgenden Angaben zum Bestand und zur Planung liegen der ökologischen Bewertung zugrunde.

Ökologischer Bestandsplan



STADT BAD SAULGAU

Ökologischer Bestandsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

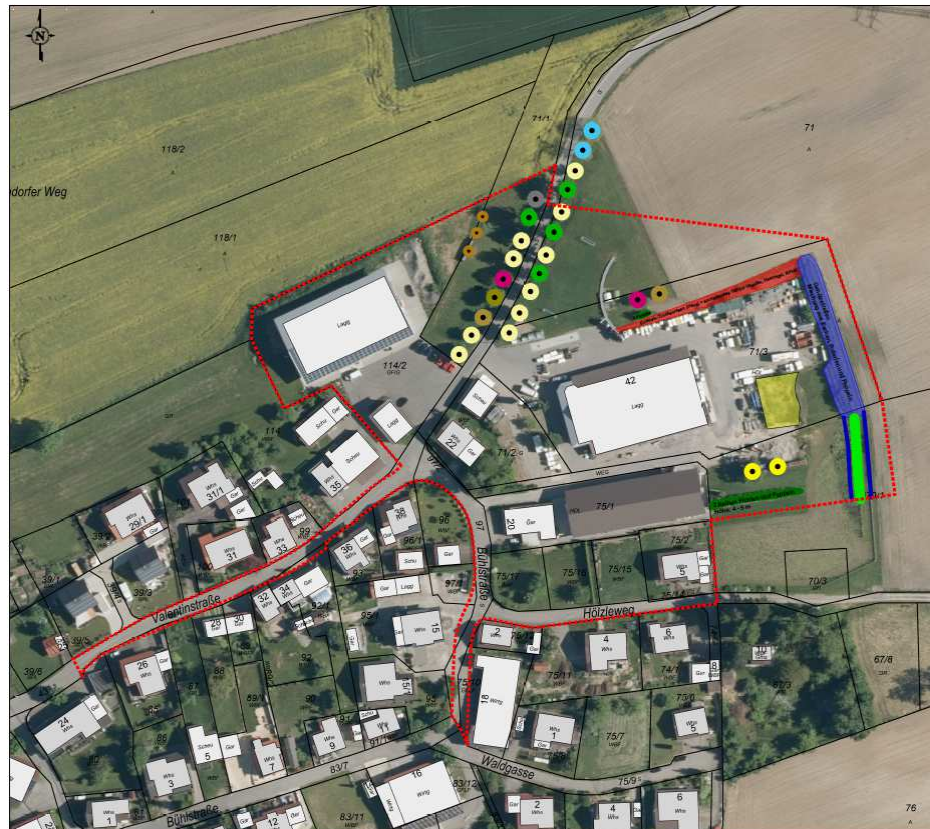
Gemarkung: Lampertsweiler

Legende

- Blaugetriebene Fläche: Blauglöckchenbäume
- Grüne Fläche: Farnschicht
- Rot gestrichelte Linie: Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gelbe Fläche: Tümpel (Stöckermulde)
- Gelber Kreis: Bergholm
- Grüner Kreis: Bergulme
- Blauer Kreis: Esche
- Rotter Kreis: Hänlebuche
- Blauer Kreis: Obstbaum
- Blauer Kreis: Pappel
- Blauer Kreis: Rotbuche
- Blauer Kreis: Rubine
- Blauer Kreis: Seibahorn
- Blauer Kreis: Steleiche
- Blauer Kreis: Vogelkirsche
- Blauer Kreis: Winterlinde
- Blauer Kreis: Zitterpappel
- Blauer Kreis: Isolierte Mauer aus Flussbausteinen

0 15 30 45 60 75 Meter

Stadtverwaltung Bad Saulgau
Fachbereich 3 - Bauen und Planen
gefertigt am 29.09.2016



STADT BAD SAULGAU

Ökologischer Bestandsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung: Lampertsweiler

Legende

- Blaugetriebene Fläche: Blauglöckchenbäume
- Grüne Fläche: Farnschicht
- Rot gestrichelte Linie: Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gelbe Fläche: Tümpel (Stöckermulde)
- Gelber Kreis: Bergholm
- Grüner Kreis: Bergulme
- Blauer Kreis: Esche
- Rotter Kreis: Hänlebuche
- Blauer Kreis: Obstbaum
- Blauer Kreis: Pappel
- Blauer Kreis: Rotbuche
- Blauer Kreis: Rubine
- Blauer Kreis: Seibahorn
- Blauer Kreis: Steleiche
- Blauer Kreis: Vogelkirsche
- Blauer Kreis: Winterlinde
- Blauer Kreis: Zitterpappel
- Blauer Kreis: Isolierte Mauer aus Flussbausteinen

0 15 30 45 60 75 Meter

Stadtverwaltung Bad Saulgau
Fachbereich 3 - Bauen und Planen
gefertigt am 29.09.2016

Die beiden ökologischen Bestandspläne sind auch im Anhang vergrößert vorhanden.

Bestand

Die Bezeichnungen der verschiedenen Nutzungen (Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Wohnbaufläche, Gartenland, Acker, Grünland, Weg, Land- und Forstwirtschaft, Straßenverkehr) wurden aus dem Liegenschaftskataster des staatlichen Vermessungsamtes entnommen. Im Laufe der Zeit haben sich die dort registrierten Nutzungen teilweise verändert.

Es sind keine nach § 33 NatSchG geschützten Pflanzen- und Tierarten vorhanden.

Industrie und Gewerbe	3.932 m ²	15,6 %
Handel und Dienstleistungen	8.845 m ²	35,0 %
Wohnbaufläche	2.659 m ²	10,5 %
Gartenland	827 m ²	3,3 %
Acker	3.208 m ²	12,7 %
Grünland	3.197 m ²	12,6 %
Weg	740 m ²	2,9 %
Land- und Forstwirtschaft	100 m ²	0,4 %
Straßenverkehr	1.757 m ²	7,0 %
Gesamt	25.265 m ²	100 %

Planung

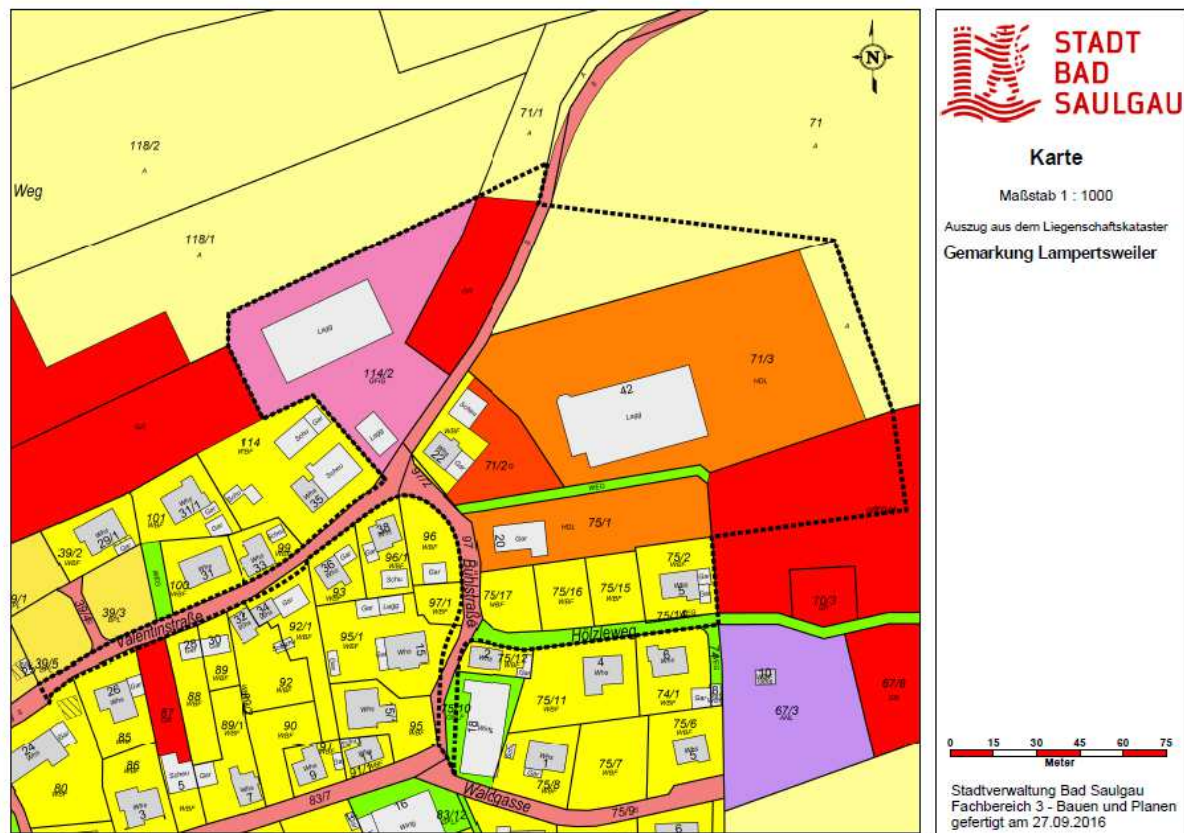
	Flächenzus.setzung	max. Versiegelung	GRZ
Gewerbegebiet:	14.211 m ² (55,5%)	8.527 m ²	0,6
Mischgebiet 1:	5.258 m ² (20,8%)	3.154 m ²	0,6
Mischgebiet 2:	1.983 m ² (7,5%)	793 m ²	0,4
Verkehrsfläche:	2.571 m ² (10,2%)	2.571 m ²	
Private Grünfläche:	1.244 m ² (5,0%)	-	

Maximale Versiegelung

Maximale bebaubare Fläche:	12.475 m ²
<u>Versiegelte Verkehrsfläche:</u>	<u>2.571 m²</u>
Maximale Gesamtversiegelung:	15.046 m ²

9.1.1 Bewertung vor der Maßnahme (Bestand):

Flächennutzungsplan



Industrie und Gewerbe	3.932 m²			
davon				
Gebäude	1.120 m ²	x 1 Wertpunkt	=	1.120 WP
bituminierte Fläche	1.382 m ²	x 1 WP	=	1.382 WP
eng gepflasterte Fläche	400 m ²	x 1 WP	=	400 WP
Verwallung, sporadisch Gehölze	600 m ²	x 10 WP	=	6.000 WP
Mähwiese	430 m ²	x 7 WP	=	3.010 WP

Handel und Dienstleistungen	8.845 m²			
davon				
Gebäude	2.262 m ²	x 1 WP	=	2.262 WP
bituminierte Fläche	3.058 m ²	x 1 WP	=	3.058 WP
geschotterte Fläche	1.400 m ²	x 2 WP	=	2.800 WP
gepflasterte Fläche (Wabenmuster)	175 m ²	x 2 WP	=	350 WP
eng gepflasterte Fläche	180 m ²	x 1 WP	=	180 WP
Intensivacker	300 m ²	x 4 WP	=	1.200 WP
Intensivwiese	620 m ²	x 6 WP	=	3.720 WP
Gehölzstreifen (Eschen, Erlen, Zuchtpappeln)	420 m ²	x 12 WP	=	5.040 WP
Sickermulde	150 m ²	x 20 WP	=	3.000 WP
Hang, sporadisch Gehölze	280 m ²	x 10 WP	=	2.800 WP
1 Hainbuche, 1 Vogelkirsche: 2 Stück x 60 cm StU		x 8 WP	=	960 WP

<i>Wohnbaufläche</i>	2.659 m ²			
davon				
Gebäude	385 m ²	x 1 WP	=	385 WP
Zufahrten (eng gepflastert)	50 m ²	x 1 WP	=	50 WP
geschotterte Fläche	45 m ²	x 2 WP	=	90 WP
Garten	2.179 m ²	x 6 WP	=	13.074 WP
<i>Grünland</i>	3.197 m ²			
davon				
Intensivwiese Landig	1.340 m ²	x 6 WP	=	8.040 WP
Intensivwiese Kleck	1.107 m ²	x 6 WP	=	6.642 WP
Intensivacker	200 m ²	x 4 WP	=	800 WP
geschotterte Fläche	175 m ²	x 2 WP	=	350 WP
Fichten- und Pappelhecke	175 m ²	x 8 WP	=	1.400 WP
Gehölzstreifen	200 m ²	x 7 WP	=	1.400 WP
(Blauglockenbaum, Zuchtpappeln)				
Allee, 9 Bäume:	9 Stück x 100 cm StU	x 8 WP	=	7.200 WP
Streuobst, 2 Bäume:	100 cm StU x 8 + 170 cm StU x 8	x 8 WP	=	2.160 WP
<i>Acker</i>	3.208 m ²			
davon				
Intensivacker	1220 m ²	x 4 WP	=	4.880 WP
Sport-/Parkrasen	1988 m ²	x 6 WP	=	11.928 WP
Allee, 7 Bäume:	7 Stück x 100 cm StU	x 8 WP	=	5.600 WP
<i>Gartenland</i>	827 m ²			
davon				
Gebäude	100 m ²	x 1 WP	=	100 WP
Gehölz-/Wiesenfläche	457 m ²	x 8 WP	=	3.656 WP
bituminierte Fläche	25 m ²	x 1 WP	=	25 WP
gepflasterte Fläche (Wabenmuster)	45 m ²	x 2 WP	=	90 WP
geschotterte Fläche	200 m ²	x 3 WP	=	600 WP
<i>Weg</i>	740 m ²			
davon				
bituminierte Fläche	660 m ²	x 1 WP	=	660 WP
geschotterte Fläche	20 m ²	x 2 WP	=	40 WP
Gehölz-/Wiesenfläche	60 m ²	x 8 WP	=	480 WP
<i>Land- und Forstwirtschaft</i>	100 m ²			
eng gepflasterte Fläche		x 1 WP	=	100 WP
<i>Straßenverkehr</i>	1.757 m ²			
bituminierte Fläche		x 1 WP	=	1.757 WP
Gesamt	25.265 m²			108.789 WP

9.1.2 Bewertung nach der Maßnahme:

Straßenverkehrsfläche versiegelt: 2.571 m ² x 1 WP	=	2.571 WP
Max. bebaute Fläche (GRZ 0,6 bzw. 0,4): 12.475 m ² x 1 WP	=	12.475 WP

Unbebaute Gewerbefläche

(14.211 m² x 0,4): 5.684 m²

davon

Grünfläche (Extensivwiese, heimische

Gehölze = 14 Laubbäume + 30m Feldhecke):

1.420 m² x 15 WP = 21.300 WP

geschotterte Fläche: 1.170 m² x 2 WP = 2.340 WP

bituminierte Fläche: 2.844 m² x 1 WP = 2.844 WP

Sickermulde: 250 m² x 20 WP = 5.000 WP

Unbebaute gärtnerische Fläche

Mischgebiet 1 (5.256 m² x 0,4): 2.102 m² x 6 WP = 12.612 WP

Mischgebiet 2 (1.983 m² x 0,6): 1.190 m² x 6 WP = 7.140 WP

Geplante Biotopflächen (interner Ausgleich)

Private Grünfläche (Feldgehölz an Nord- und Ostrand des Plangebietes mit 15 Bäumen und >300 Sträuchern):

1.244 m² x 20 WP: = 24.880 WP

Allee*, 16 Bäume: 16 Stück x 100 cm StU x 8 WP = 12.800 WP

Gesamt: 104.962 WP

* Für die Allee gilt ein Erhaltungsgebot.

Ökologisches Defizit der Biotopfunktion

Nachher - vorher:

104.962 WP - 108.789 WP = - 3.827 WP

Ökologisches Gesamtdefizit

Zum Defizit der Biotopfunktion wird das Defizit der Bodenfunktionen in Höhe von 44.272 Wertpunkten addiert.

3.827 WP + 44.272 WP = **48.099 WP**

Durch die Maßnahmen entsteht im Plangebiet ein ökologisches Defizit in Höhe von 48.099 Wertpunkten, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss (siehe nachfolgendes Kapitel 9.2).

9.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

9.2.1 Umwandlung einer Intensivwiese in Extensivwiese mit Gehölzstrukturen sowie Umwandlung von Intensivacker in Blumenwiese

Da die internen Kompensationsmaßnahmen das ökologische Defizit nicht ausgleichen können, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es müssen 48.099 Wertpunkte an ökologischem Defizit ausgeglichen werden.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für den Verbrauch an Landschaft sowie den Verlust an Bodenfunktionen wird südöstlich des Geltungsbereiches ein Teil des Flurstücks 70/1 sowie ein Teil des Flurstücks 70/3 (zusammen ca. 2.100 m²), die zurzeit als Intensivwiese bewirtschaftet werden, in eine extensive Wiese mit heimischen Gehölzstrukturen umgewandelt (siehe grüne Fläche im folgenden Plan).



Des Weiteren wird ein weiterer Teil des Flurstücks 71 (ca. 2.100 m²), das zurzeit als Intensivacker bewirtschaftet wird, in eine artenreiche heimische Blumenwiese umgewandelt (siehe orange Fläche im folgenden Plan).



Berechnung:

Bestand

Grünfläche:	2.085 m ² x 6 WP	=	12.510 WP
Acker:	2.101 m ² x 4 WP	=	8.404 WP
Gesamt			20.914 WP

Ausgleich

Extensivwiese mit Gehölz:	2.085 m ² x 20 WP	=	41.700 WP
Blumenwiese:	2.101 m ² x 13 WP	=	27.313 WP
Gesamt			69.013 WP

Differenz:	69.013 WP – 20.914 WP	=	48.099 WP
------------	-----------------------	---	------------------

9.2.2 Externe Umwandlung von einem Intensivacker in eine Blumenwiese

Alternativ zu den in Kapitel 9.2.1 beschriebenen Maßnahmen kann auch die Kompensation ausschließlich durch die Umwandlung von Ackerland in eine artenreiche, heimische Blumenwiese vorgenommen werden. Hierbei werden 5.345 m² Ackerfläche benötigt (siehe blaue Fläche im folgenden Plan).



Die betreffende Fläche befindet sich im Booser Ried und besteht aus zwei Flurstücken. Im Gesamten wird eine Fläche von 5.347 m² erreicht. Die Flurstücke 87/3 und 87/12 befinden sich auf der Gemarkung Musbach Flur Geigelbach.

Bestand:	5.347 m ² x 4 WP	=	21.388 WP
Ausgleich:	5.347 m ² x 13 WP	=	69.511 WP
Differenz:	69.511 WP – 21.380 WP	=	48.123 WP

Bei beiden Alternativen werden die Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden ausgeglichen.

9.2.3 Ausgleich Schutzgut Boden

Der ökologische Ausgleich für den Verbrauch und die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist bei den externen Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 9.2.1 und 9.2.2) enthalten.

9.3 Fazit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Da das Plangebiet schon jetzt überwiegend gewerblich sowie intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, hält sich die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Umsetzung des Vorhabens in Grenzen.

Die Bewertung der Biotopfunktion beläuft sich auf 108.789 Wertpunkte, die Bewertung nach der Baumaßnahme auf 104.962 Wertpunkte (siehe Kapitel 9.1.1 bzw. 9.1.2). Dieses Defizit beträgt 3.827 Wertpunkte.

Das auszugleichende Defizit der beeinträchtigten Bodenfunktionen beträgt 44.272 Wertpunkte.

Das gesamte ökologische Defizit beläuft sich folglich auf 48.099 Wertpunkte.

Durch die ökologischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes unter Kapitel 9.2.1 bzw. 9.2.2 werden 48.099 bzw. 48.123 Wertpunkte hinzugewonnen. Damit ist das Defizit der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ausgeglichen.

Bei Umsetzung der Maßnahme wird auf die naturnahe Eingrünung des Plangebietes geachtet und versucht, wieder möglichst viele ökologische Nischen herzustellen.

10. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Saulgau plant im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebietes „Valentin-/Bühlstraße“ in Lampertsweiler (Ortsteil von Bad Saulgau).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 2,5265 ha befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lampertsweiler.

Der größte Teil der Fläche wird zurzeit gewerblich, kleinere Bereiche zum Wohnen, als Grün- und als Ackerland intensiv genutzt.

Untersucht wurde die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Biotopfunktion, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Umweltbelangen). Die Beeinträchtigung der Schutzgüter hält sich auf Grund der momentanen intensiven Nutzung in Grenzen.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Versickerung des Regenwassers kaum beeinträchtigt. Auch auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion, Landschaft, Luft sowie auf die Wechselwirkungen untereinander wirkt sich das Vorhaben nur geringfügig aus. Das Schutzgut Boden wird vor allem durch Neuversiegelung beeinträchtigt.

Nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ entsteht bei Umsetzung des Vorhabens trotz ökologischer Bemühungen innerhalb des Plangebiets ein ökologisches Defizit, das außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Als Ausgleich werden im Umweltbericht zwei Alternativen beschrieben. Eine Grünfläche des Betriebs Kleck wird in eine Extensivwiese mit heimischem Gehölzbewuchs umgewandelt, zusätzlich wird dann ein Teil des angrenzenden Ackers in eine Blumenwiese umgewandelt. Alternativ kann auch ausschließlich ein größerer Teil des Ackers in eine Blumenwiese umgewandelt werden.




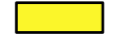














Mit diesen Maßnahmen sind der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeglichen.

Ökologischer Bestandsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung: Lampertsweiler

Legende

-  Blauglockenbäume
 -  Pappelreihe
 -  Geltungsbereich Bebauungsplan
 -  Tümpel (Sickermulde)
 -  Bergahorn
 -  Bergulme
 -  Esche
 -  Hainbuche
 -  Obstbaum
 -  Pappel
 -  Rotbuche
 -  Rubinie
 -  Spitzahorn
 -  Stieleiche
 -  Vogelkirsche
 -  Winterlinde
 -  Zitterpappel
 -  lockere Mauer aus Flussbausteinen
- 0 15 30 45 60 75
Meter

Stadtverwaltung Bad Saulgau
Fachbereich 3 - Bauen und Planen
gefertigt am 29.09.2016























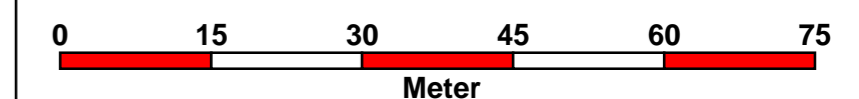
Ökologischer Bestandsplan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

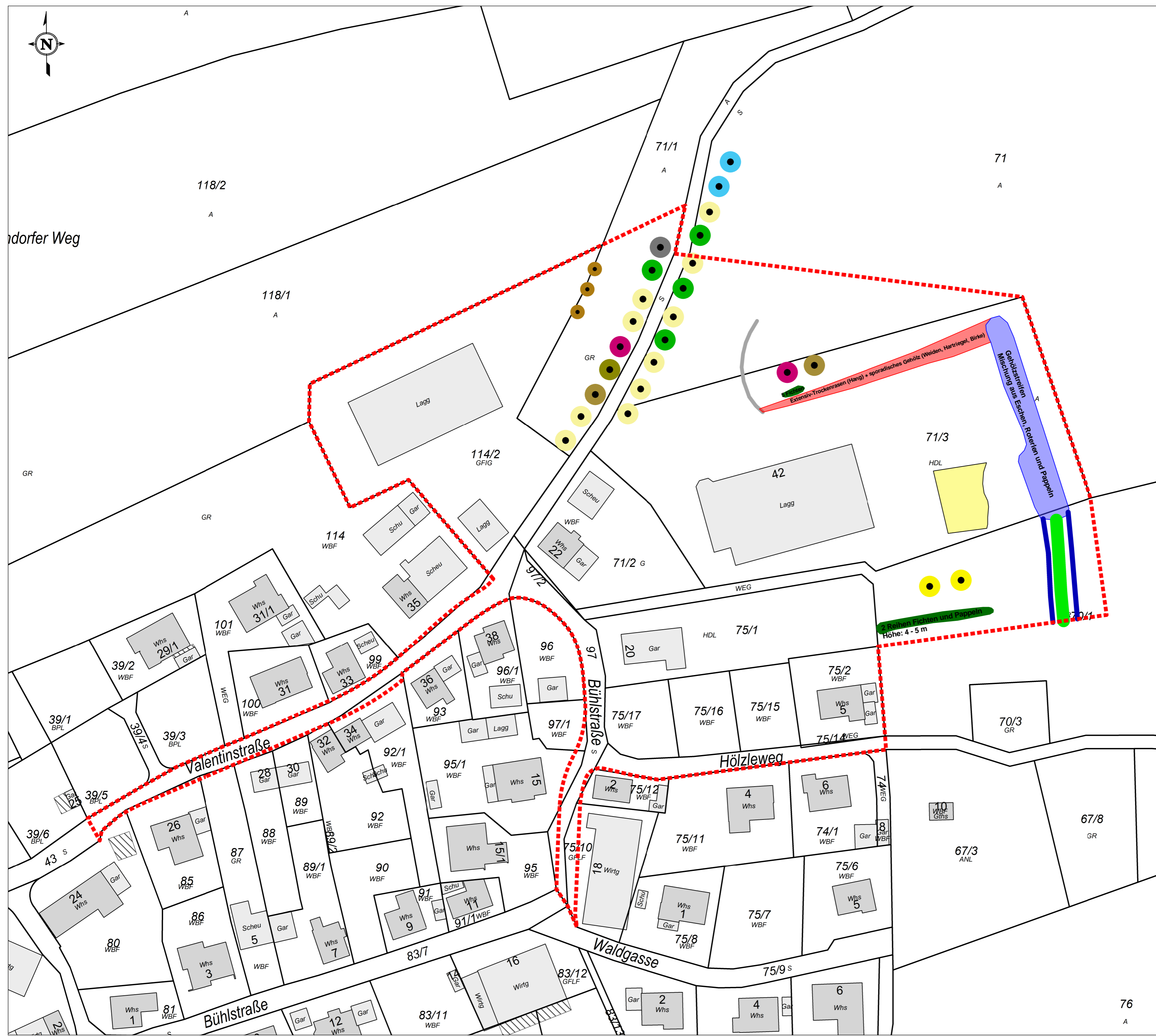
Gemarkung: Lampertsweiler

Legende

-  Blauglockenbäume
-  Pappelreihe
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Tümpel (Sickermulde)
-  Bergahorn
-  Bergulme
-  Esche
-  Hainbuche
-  Obstbaum
-  Pappel
-  Rotbuche
-  Rubinie
-  Spitzahorn
-  Stieleiche
-  Vogelkirsche
-  Winterlinde
-  Zitterpappel
-  lockere Mauer aus Flussbausteinen



Stadtverwaltung Bad Saulgau
Fachbereich 3 - Bauen und Planen
gefertigt am 29.09.2016



8. Verfahrenshinweise

1.	Aufstellungsbeschluss	27.10.2016
2.	Billigung des Entwurfs	27.10.2016
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	05.12.2016
4.	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	14.11.2016
5.	Abwägung und Beschluss über die eingeg. Anregungen	16.02.2017
6.	Billigung des Planentwurfs	16.02.2017
7.	Auslegungsbeschluss	16.02.2017
8.	Auslegung/Beteiligung TÖB	01.03. – 02.05.2017
9.	Abwägung eingeg. Anregungen	29.06.2017
10.	Empfehlungsbeschluss	
11.	Satzungsbeschluss	29.06.2017
12.	Öffentliche Bekanntmachung	10.08.2023