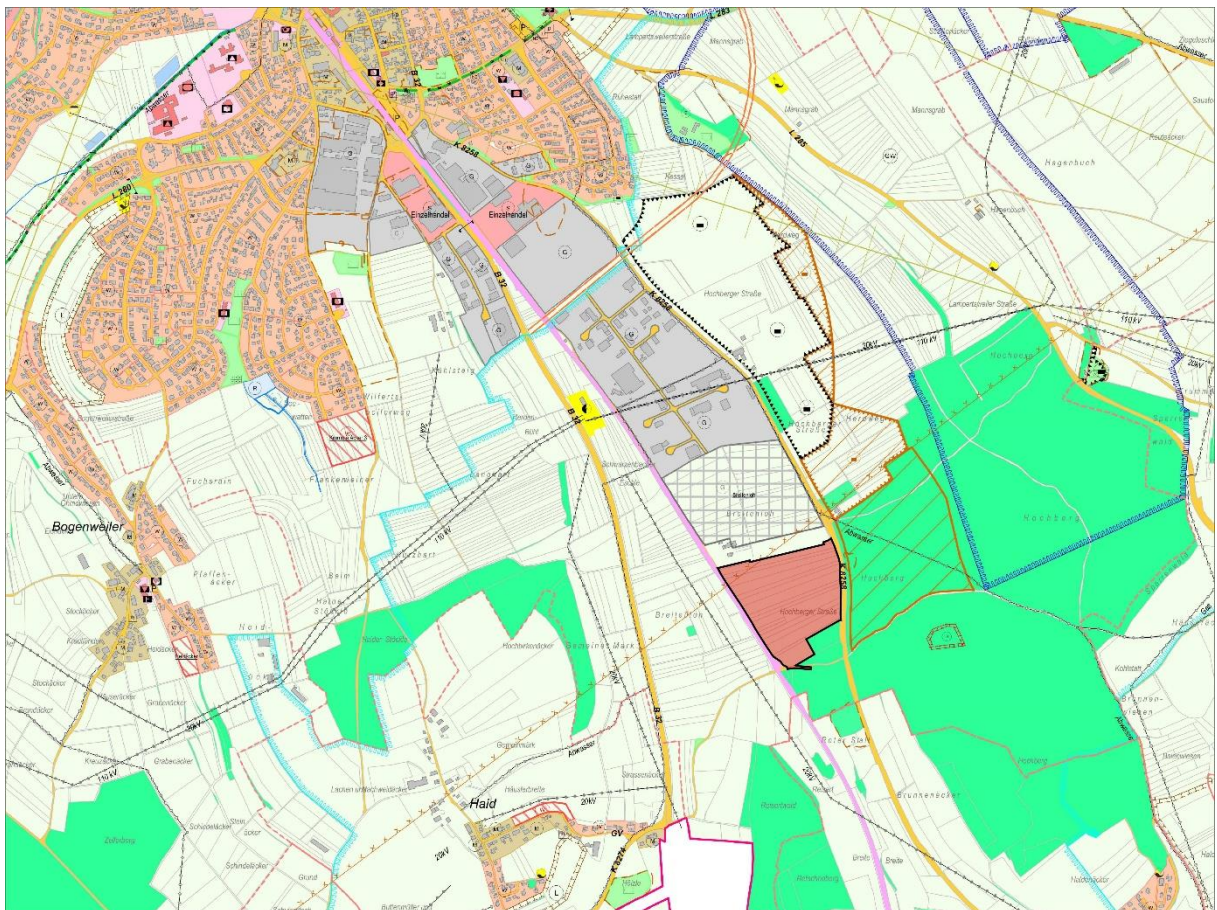


Stadt Bad Saulgau

Bebauungsplan mit Grünordnung "An der Hochberger Straße 5"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 06.06.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "An der Hochberger Straße 5"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 06.06.2024

AUFTRAGGEBER

Stadt Bad Saulgau
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau

Telefon: 07581 207-301

Telefax: 07581 207-865

E-Mail: stadtplanung@bad-saulgau.de

Web: www.bad-saulgau.de

Vertreten durch: Bürgermeister
Raphael Osmakowski-Miller



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 06.06.2024

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
1	Präambel	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	8
1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3	Bauweise und Baugrenzen	9
1.4	Verkehrsanlagen	10
1.5	Grünflächen	11
1.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses	11
1.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
1.8	Immissionsschutz	16
1.9	Sonstige Festsetzungen	17
2	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
2.1	Planzeichen	18
2.2	Hinweise durch Text	20
2.3	Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze	28
2.4	Bad Saulgauer Staudenliste	30
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	31
1	Präambel	31
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	33
2.1	Zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§74 Abs. 1 Nr. 1-7 LBO)	33
2.2	Aus Gründen des Umweltschutzes (§74 Abs. 1 u. 3 LBO)	34
2.3	Abwasserbehandlung (§74 Abs. 3 u. 2 LBO)	35
C	Begründung	36
1	Anlass und Zielstellung	36
2	Lage, Größe und Beschaffenheit	36
2.1	Geologische und hydrologische Verhältnisse	37
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	38

3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)	38
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	40
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	42
3.4	Alternativenprüfung	44
3.5	Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept	45
4	Festsetzungskonzept	48
4.1	Art der baulichen Nutzung	48
4.2	Maß der baulichen Nutzung	49
4.3	Bauweise, Baugrenzen	50
4.4	Verkehrsanlagen	50
4.5	Auswirkungen der Planung auf den Straßenverkehr	51
5	Örtliche Bauvorschriften	52
5.1	Dachgestaltung	52
5.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	53
6	Technische Erschließung	54
6.1	Abwasserentsorgung	54
6.2	Wasserversorgung	54
6.3	Löschwasservorhaltung	54
6.4	Niederschlagswasserbeseitigung	55
6.5	Wild abfließendes Niederschlagswasser von Außengebieten	59
6.6	Energieversorgung (Strom, Wasser, Fernmeldeleitung)	59
7	Immissionen / Emissionen	59
8	Grünordnung und Freiflächengestaltung	61
9	Klimawandel und Klimaanpassung	63
10	Artenschutz	65
11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	66
11.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	66
11.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	69
12	Flächenbilanzierung	71

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht der max. zulässigen Emissionskontingente im Gewerbegebiet	60
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	67
Tabelle 3:	Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz)	70
Tabelle 4:	Flächenbilanzierung	71

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbildübersicht	37
Abbildung 2:	Raumnutzungskarte (1994) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben im Bereich des Geltungsbereiches (blau), unmaßstäblich	42
Abbildung 3:	Raumnutzungskarte (2023) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben im Bereich des Geltungsbereiches (blau), unmaßstäblich	42
Abbildung 4:	Festgestellte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen, sachliche Teilfortschreibung „Gewerbe“; rot: Plangebiet, unmaßstäblich	43
Abbildung 5:	Festgestellte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen – Sachliche Teilfortschreibung „Interkommunale Gewerbegebiete“	44
Abbildung 6:	Übersichtsplan Entwurf Logistikhalle, Quelle: Grieshaber Logistik GmbH	46
Abbildung 7:	Ansicht Ost Entwurf Logistikhalle, Quelle: Grieshaber Logistik GmbH	46
Abbildung 8:	Rahmenplan Entwässerung, Quelle: Büro AGP, Bad Waldsee, 07.09.2023	56

ANLAGEN

1. Umweltbericht, LARS consult GmbH vom 06.06.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro für Landschaftsökologie, Josef Grom 28.März 2024)
3. Verkehrstechnische Untersuchung für das Gewerbegebiet „An der Hochberger Straße“ in Bad Saulgau, BrennerPlan April 2024
4. Schalltechnische Untersuchung (ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, April 2024)
5. Auszug aus den Ökokontosteckbriefen
6. Geotechnischer Bericht (BauGrund Süd, Bad Wurzach 20. Mai 2019)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau den Bebauungsplan „An der Hochberger Straße 5“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche im Nordosten des Bebauungsplanes „An der Hochberger Straße 5/1“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1115*, 1303/14*, 1346/2, 1351, 1352/1, 1353, 1354, 1355/1, 1355/2, 1359/2, 1360/2, 1363/2, 1364/2, 1365/3, 1367/2, 1368*, 1370/2, 1372, 1373, 1375, 1376, 1377*, 1377/1* (*-Teilflächen) der Gemarkung Saulgau und hat eine Größe von ca. 10,4 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 06.06.2024.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 06.06.2024.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“ gemäß §10 BauGB, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Seite 1 bis 71) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Bad Saulgau __.__.____

Bürgermeister
Raphael Osmakowski-Miller

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“ der Stadt Bad Saulgau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bad Saulgau __.__.____

Bürgermeister
Raphael Osmakowski-Miller



Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE) mit Nummer (GE 1a, 1b und GE 2 bis GE 7), gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Stellplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- § 8 Abs. 2 BauNVO: Tankstellen, ausgenommen E-Ladestationen, Anlagen für sportliche Zwecke; Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- § 8 Abs. 3 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten; Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe; Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen ohne Kombination mit einer weiteren zulässigen Nutzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), siehe Planzeichnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

hier: max. 0,8

DH =
626,50
m ü.NHN

Maximale Höhe baulicher Anlagen (Dachhöhe über Normalhöhe Null), hier max. 626,50 NHN, siehe Planzeichnung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die absolute Höhe der Gebäude wird an der höchsten Stelle des Gebäudes bzw. dessen Dachteile bestimmt. Technische Gebäudeaufbauten bleiben hiervon unberührt. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten Bauteilen oder betriebsbedingten Einrichtungen, wie beispielsweise Schornsteinen, Aufzugüberfahrten, Lüftungsaufbauten, Lagersilos, Industriegastanks oder dergleichen, bis zu einem Höchstmaß von maximal 10,0 Meter ausnahmsweise zulässig.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

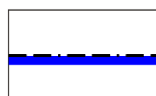
a

Im gesamten Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Für die Gebäude wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. § 5 LBO.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO durch die Festsetzung einer Baugrenze festgesetzt.



Baugrenze

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern diese nicht innerhalb der gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, liegen.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen im Bereich der 30m-Zone zum Fahrbahnrand der K8258 sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Die Gefährdungssituation ist im Einzelfall auf der Ebene der Baugenehmigung in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu prüfen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 2,50 m einzuhalten.

1.4 Verkehrsanlagen



Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), siehe Planzeichnung;

Die nicht befestigten Straßennebenflächen sind als Rasen- oder extensive Wiesenflächen auszuführen und mit Bäumen gemäß Ziff. 1.6 zu durchgrünen.

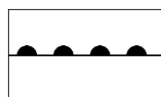


Öffentliche Verkehrsfläche für das Parken von Fahrzeugen, siehe

Planzeichnung

(§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

Die nicht befestigten Straßennebenflächen sind als Rasen- oder extensive Wiesenflächen auszuführen und mit Bäumen gemäß Ziff. 1.6 zu durchgrünen.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1

Nr. 11 BauGB)

Im östlichen Geltungsbereich zur angrenzenden Platzstraße K 8258 und entlang des Breitenlohweg im Westen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um den reibungslosen Verkehrsfluss nicht negativ zu beeinflussen.

1.5 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht bepflanzten Flächen sind als artenreiche Blühwiesen durch die Ansaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 8 „Alpen und Alpenvorland“, Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ zu entwickeln. Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Zufahrten sind zulässig.



Private Grünfläche, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine fachgerechte Ansaat und Pflege als artenreiche Wildblumenwiesen dauerhaft herzustellen und zu erhalten. Dafür ist eine Abmagerung des Bodens mit Kies 0/16 erforderlich. Die Ansaat ist aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 8 „Alpen und Alpenvorland“, Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ herzustellen (Grasanteil max. 10%). Mähgänge sind 2–3-mal pro Jahr durchzuführen (1. Mahd: ab 01. Juni; 2. Mahd frühestens 8 Wochen später; dritte Mahd Ende September). Das Mahdgut ist abzufahren. Wird die Sicht des Verkehrs an Kreuzungen und Einmündungen durch den Aufwuchs behindert, sind Sichtdreiecke bei Bedarf öfters zu mähen. Versickerungsflächen und Anlagen zu Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsmulden, Regenwasserkanäle sowie Rigolen, etc.) sind zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser (RHB)

(§9 Abs. 1 NR. 16d BauGB)

Begrünung mit extensiven, artenreichen, feuchten Hochstaudenfluren mit gebietseigenem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann, M 01 mit max. 10% Grasanteil, od. glw.) oder Mahdgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen mit zwei Schnitten pro Jahr (Mitte Juni, Mitte September) und Abfuhr des Mähgutes. Die Böschungen sind partiell im oberen Böschungsbereich mit Bäumen und Sträuchern gemäß Ziff. 1.7 zu bepflanzen.

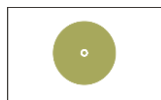
Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser

(§9 Abs. 1 NR. 16d BauGB)

Lage innerhalb der Baugrundstücke variabel;

Auf den Baugrundstücken sind mind. 12 % der Grundstücksfläche als Flächen für die Oberflächenwasserversickerung und Rückhaltung im Geländetiefpunkt herzustellen. Die Flächen sind mit extensiven, artenreichen feuchten Hochstaudenfluren mit gebietseigenem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann, M 01 mit max. 10% Grasanteil, od. glw.) oder Mahd- gutübertragung aus geeigneten Spenderflächen mit zwei Schnitten pro Jahr (Mitte Juni, Mitte September) und Abfuhr des Mähgutes.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität (Bäume I. Ordnung). Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Es sind Laubgehölze aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ der Stadt Bad Saulgau (siehe Ziff. 2.3– Hinweise durch Text) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzenware ist, soweit verfügbar, aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu beziehen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume Hochstamm beträgt 16/18 cm Stammumfang.



Zu pflanzender Obstbaum, Lage variabel

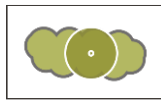
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25 a BauGB)

Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Obstbaumhochstämme:

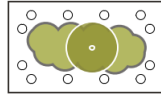
Lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Obstbäume beträgt Hochstamm 14/16 cm Stammumfang.



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Hecken)

(siehe untenstehenden Text)



... mit Zweckbestimmung Randeingrünung

(siehe untenstehenden Text)



... mit Zweckbestimmung Waldrandaufbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern auf privater und öffentlicher Grünfläche als mehrstufiges Feldgehölz/ Hecke. Auf dieser Grünfläche sind Sträucher mit einem Reihenabstand von 2,0m und 1,5 m Abstand in der Reihe, Bäume in einem Abstand von 15 m gemäß Planzeichnung aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“, siehe Ziff. 2.3 - Hinweise durch Text) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Baugrenze ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Abweichend ist in GE 1 unter Sicherstellung einer wirksamen Randeingrünung im Westen mindestens eine Rettungsgasse von 1,2 m Breite entlang der geplanten Halle von Bepflanzung freizuhalten. Soweit verfügbar ist die Pflanzenware aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu beziehen.

Auf dem Erdwall zum Schädlerhof muss die Bepflanzung zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 2 Meter hoch sein. Es sind Gehölze aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Stadt Bad Saulgau hat eine Gartenfibel entwickelt, die als Hilfe bei der Gestaltung von Freiflächen empfohlen wird. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig nachzupflanzen.

Bei Sträucher- und Baumpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW). Von Bepflanzungen dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr auf der K 8258 ausgehen. Nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ ist bei der Neupflanzung von Bäumen außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs ein Mindestabstand von 7,50 Meter zum äußeren Fahrbahnrand der K 8258 einzuhalten.

Pflanzgebot auf privaten Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 1000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein höher wachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziff. 2.3- Hinweise durch Text). Bei Abgang ist gleichartig nachzupflanzen. Pflanzqualität: mind. H 3xv, StU 14-16 cm. Die in den Baugrundstücken festgesetzten Einzelbaumpflanzungen können hierauf angerechnet werden.

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen sowie Flachdächer auf denen keine PV-Module installiert werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Dies gilt auch für Teilflächen des Daches. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ist anzustreben und bestmöglich aufeinander abzustimmen (§ 23 Abs.1 KlimaG BW i.V.m. PVPF-VO). Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sowie Oberlichter sind von der Begrüpfungspflicht befreit.

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

Bei Erstellung der Dachbegrünung ist die FLL-Richtlinie für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung sowie das Merkblatt „bienenfreundliche Dachbegrünung des RP Tübingen“ zu beachten.

Beispiele für überwiegend sonnige Dächer:

- Strand-Grasnelke (*Armeria maritima*)
- Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)
- Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
- Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*)
- Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*)
- Kalthäuser Nelke (*Dianthus carthusianorum*)
- Sommeraster (*Aster amellus*)
- Alpenaster (*Aster alpinus*)
- Berglauch (*Allium senescense* ssp. *Senescense*)
- Gemeine Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*)
- Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
- Mauerpfeffer (*Sedum spurium*)
- Fetthenne (*Sedum telephium*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Türkischer Mauerpfeffer (*Sedum lydium*)
- Nickendes Fettblatt (*Sedum reflexum*)

- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
- Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*)
- Sand-Mohn (*Papaver argemone*)
- Oregano (*Origanum vulgare*)
- Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
- Steppensalbei (*Salvia nemorosa*)
- Staudenlein (*Linum perenne*)
- Alpenmannstreu (*Eryngium planum*)
- Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*)
- Saxifragenarten (Steinbreche)

Beispiele für halbschattige Dächer:

- Gewöhnliche Schafgarbe (*Archillea millefolium*)
- Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran (*Origanum vulgare*)
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)

Herstellung der Begrünungen

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

PV-Freianlagen

(§9 Abs. 2 Nr. 23b BauGB)

Mind. 50 % der Gesamtlagerfläche der gewerblich genutzten Freilagerflächen in GE 2, GE 3 und GE 4 sind mit überdachten PV-Modulen herzustellen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Nachtvögeln sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

**Ausgleichs-
 flächen**

**Zuordnung externer Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen
 (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, insgesamt 820.358 ÖP auszugleichen, die vom Ökokonto der Stadt Bad Saulgau abgebucht werden bzw. aus unten aufgeführten Maßnahmen erbracht werden. Die Ökopunkte aus den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs 1a BauGB zugeordnet:

Aktenzeichen / Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Ökopunkte
ÖKM1	Bachrenaturierung Friedberg, verschiedene Flurstücke Gemarkung Friedberg	10.325
ÖKM2	Biotopanlage Krähbachtal, FlSt. 732, 734, 743 und Bachlauf, Gemarkung Fulgenstadt	111.461
437.02.014.22	Waldrefugium Neidinger Fall, Fl.-Nr. 931/0, 932/0, 933/0, Gemeinde Beuron, Gmkg. Hausen mit einer Gesamtfläche von 24.097 m ²	96.387
437.02.014.23	Waldrefugium Schlöblehalde, Fl.-Nr. 326/2, 443/0 Gemeinde Beuron, Gmkg. Hausen mit einer Gesamtfläche von 154.543 m ² (anteilig: nach Zuordnung der Maßnahme verbleiben noch 16.026 ÖP)	602.145
Summe		820.358

Die auf den Ökokontoflächen festgelegten Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen sind durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

1.8 Immissionsschutz



Kontingentfläche mit Regelung durch Lärmemissionen für private Grundstücke siehe Planzeichnung; hier Gewerbefläche GE 1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Höchstzulässiges Emissionskontingent, siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach

DIN 45691:2006-12 tags (6.00 -22.00 h) und nachts (22.00 6.00 h) nicht überschreiten.

Den schalltechnisch relevanten Flächen sind folgende Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel pro Quadratmeter) zuzuordnen:

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE 1a, GE 2, GE 7	64	49
GE 1b, GE 3,	69	54
GE 4, GE 5, GE 6	70	55

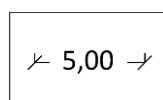
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

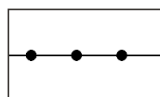
Potentiell störende Betriebe, insbesondere Betriebe mit Nacharbeit müssen nachweisen, dass sie entweder die zulässigen Immissionsanteile auf der Grundlage der Emissionskontingente einhalten oder die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze der DIN 45691 — Geräuschkontingentierung).

Sollte das gesamte Gewerbegebiet nur durch einen Betrieb genutzt werden, so ist der Nachweis zu führen, dass an den maßgeblichen Bezugspunkten die Richtwerte in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

1.9 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung (siehe Planzeichnung); hier 5,00 m.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, siehe Planzeichnung



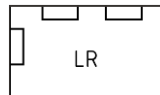
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen zur K 8258 (Anbauverbotszone von 15m parallel zum Fahrbahnrand) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Flächen dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen und Carports nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990). Stellplätze, Zaunanlagen und Sickerbecken sind dann zugelassen, wenn freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden und wenn die Abstände zum Fahrbahnrand der K 8258 so gewählt werden, dass Schutzeinrichtungen gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ nicht notwendig werden.

Für die Sicherstellung einer möglichen künftigen, öffentlichen Erschließung des südlichen Teilgebietes (Ringstraße) wurden ebenfalls Flächen mit Planzeichen 15.8 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Nutzung als innere Erschließung (Straßen, Gehwege, Stellplätze und Grünflächen) mit Versorgungsleitungen ist zulässig.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Flächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen sowie Flächen von Grundstückszufahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

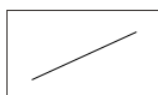


Leitungsrecht für Wasserleitung, siehe Planzeichnung

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht (LR) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern (Stadtwerke Bad Saulgau). Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen auf der in der Planzeichnung eingezeichneten Breite errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

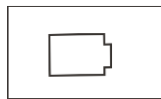
2.1 Planzeichen



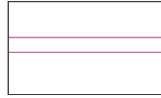
Flurstücksgrenze (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücknummer (nachrichtliche Darstellung), Bestand



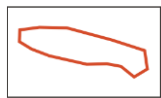
Bestandsgebäude



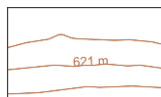
Bahngleis (Bahnstrecke Bad Saulgau – Altshausen)



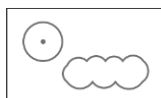
Laubmischwald Bestand



Biotop 179234370339



Höhenschichtlinien



Baum- und Gehölzbestand



Anbauverbotszone



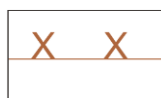
Waldabstand



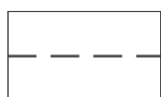
Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Änderungsbereich Bebauungsplan „An der Hochberger Straße 5/1“



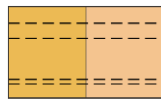
Bereich Erdwärme



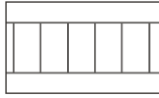
Grundstücksgrenze, Planung



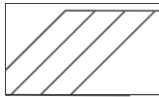
Gebäude, Planung



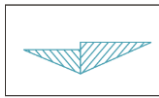
Mögliche Straßengestaltung



PKW-Stellplätze geplant



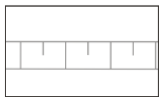
LKW-Stellplätze geplant



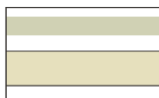
Sichtdreieck



Böschung Planung



Böschung Bestand



Bestehender Rad-/Gehweg, bestehende Straße



Regenwasserkanal geplant (nachrichtlich)



Wasserleitung geplant (nachrichtlich)

2.2 Hinweise durch Text

Gehölz- pflanzungen

Zu verwenden sind Gehölze, die in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen „Bad Saulgauer Liste heimischer Gehölze“ veröffentlicht sind (siehe Hinweise durch Text). Bei Staudenpflanzungen ist eine Auswahl aus der „Bad Saulgauer Staudenliste“ vorzunehmen (siehe Ziff. 2.4, Hinweise durch Text). Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Für großwüchsige Bäume ist bezüglich der Baumstandorte das Nachbarrechtsgesetz hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen zu beachten (§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW).

Artenschutz Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar vorzunehmen.

Durch ein regelmäßiges, abschnittsweises auf den Stock setzen einzelner Sträucher innerhalb der Hecke neben der Bahnlinie sowie das Austauschen von Bäumen und exotischen Gehölzen durch heimische Dornsträucher wie Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn und Hunds-Rose würde der Lebensraum für Reptilien und Heckenbrüter aufgewertet werden.

Immissionen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auftreten können, sind zu dulden.

Emissionsbegrenzungen Die Festsetzungen zum Immissionsschutz in Ziff. 1.8 sind zu beachten. Die erforderlichen Nachweise, für die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile auf Grundlage der Emissionskontingente oder aber die Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um mind. 15 dB(A) (Relevanzgrenze der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung sind im Rahmen des Baugesuchs auf der Grundlage der TA-Lärm zu erbringen.

Die Anwendung des Relevanzkriteriums ist insbesondere bei kleinen Betriebsgrundstücken zweckmäßig. Wird der Immissionsrichtwert um 15 dB(A) unterschritten, so ist dem Betrieb kein nennenswerter Einfluss auf die Lärmsituation am maßgeblichen Immissionsort zuzuordnen.

Beleuchtungskörper und Hinweisschilder Auf die Pflicht des Grundstückseigentümers der Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück (§126 (1) BauGB) sowie die Duldung von Verkehrszeichen nach dem StrG wird verwiesen.

PV-Freianlagen Es wird darauf hingewiesen, dass in Baden-Württemberg die Pflicht zur Installation von Photovoltaik-Anlagen auf neuen, offenen Parkplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen nach dem Klimaschutzgesetz (KSG BW) - § 8b besteht.

Baugrund Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht, BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 20.05.2019 vor.

Geologisch wird der tiefere Untergrund im Untersuchungsgebiet von tertiären Molassesedimenten aufgebaut. Im Pleistozän wurden die Molassesedimente durch die vorstoßenden Gletscher glazial überprägt. Im Zuge des Rückzugs der Gletscher lagerten sich Schmelzwassersedimente aus vorwiegend feinkornarmen Schmelzwasserkiesen ab, die im Raum von

Bad Saulgau der Würmeiszeit zuzuordnen sind. Die Schmelzwassersedimenten waren im Verlauf des Holozän chemischen und physikalischen Verwitterungsprozessen ausgesetzt, so dass sich im oberflächennahen Bereich unter der Ackerkrume bzw. der bis zu 40 cm dicken Oberbodenauf- lage eine feinkornreiche Verwitterungsdecke in einer Stärke von ca. 30 bis 160 cm ausgebildet hat.

Aufgrund der Erkenntnisse in benachbarten tieferreichenden Brunnen- bohrungen konnte Grundwasser erst in einer Tiefe von ca. 18,00 m unter GOK angetroffen werden. Demnach ist selbst bei unterkellerten Bauwer- ken nicht mit einer Beeinflussung durch Grundwasser zu rechnen.

Es ist jedoch bei starken und intensiven Niederschlägen am Übergang der Verwitterungslehme zu den Verwitterungskiesen stets mit Schichtenwas- ser zu rechnen.

Die im Baufeld oberflächennah anstehenden Verwitterungslehme weisen erfahrungsgemäß einen kf - Wert $\ll 10^{-6}$ m/s auf und sind für eine Versi- ckerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser müssen die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abgeleitet werden bzw. es müssen die anstehenden Sedimente der Verwitterungsdecke durchstoßen und mittels eines sicker- fähigen Substrats ersetzt werden, so dass eine Versickerung in den Schmelzwasserkiesen erfolgen kann.

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass die Versickerung der Genehmigung der zuständigen Fachbehörde bedarf und seitens eines Ent- wässerungsplaners zu bemessen ist.

Im Plangebiet kann aufgrund der bisherigen Bebauung angenommen wer- den, dass im Allgemeinen hier nach Abtrag der Verwitterungslehme ein ausgesprochen gut tragfähiger Baugrund im Bereich der Schmelzwasser- kiesse angetroffen wird der sich für die Aufnahme punktueller Lasten eighet. Zudem wird geraten, eine objektspezifische und ergänzende Bau- grunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfeh- lungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt not- wendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf ver- bleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung er- folgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bei Gelän- deaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Mas- senausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu ver- wenden. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das

unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet wird. Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bei der Erschließung der einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landratsamts Sigmaringen sowie das Merkblatt „Bodenauffüllungen“ der LUBW, Stand März 2019, zu beachten.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 0,3 Hektar kann der Vorhabenträger nach BBodSchV n.F. zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) verpflichtet werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht. Wir bitten um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises an die Bauherren sowie gegebenenfalls um Einreichung eines entsprechenden Bodenschutzkonzepts für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (z.B. Sickermulden, Entwässerung, Erschließungsstraßen) mit den Planunterlagen bzw. 6 Wochen vor Baubeginn bei zulassungsfreien Vorhaben, sofern absehbar ist, dass hierbei die Flächengröße von 0,5 Hektar überschritten wird.

Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das gesamte Aufgabenspektrum der BBB sind der DIN 19639 zu entnehmen.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Brandschutz Für das Plangebiet ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht unterschreiten.

Abfall Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.
Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

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

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

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

Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen darüber hinaus keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Abwasserentsorgung ist grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung	<p>Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen sind § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg und § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) zu beachten.</p> <p>Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.</p> <p>Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss an eine Versickerungsanlage angeschlossen werden. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.</p>
Grundwasserschutz / Wasserversorgung	<p>Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.</p> <p>Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden. Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist beim Landratsamt Sigmaringen zu beantragen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.</p>
Wild abfließendes Hangwasser	<p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie kann wild abfließendes Hangwasser aus den höher gelegenen Bereichen im Süden (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht vollkommen ausgeschlossen werden (s. Begründung Kap. 9). Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser an der Hangseite im Süden zu treffen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).</p>
Regenwasserbehandlung	<p>Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen (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</p>

Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit geogenbedingten Bodenbelastungen in Form von erhöhten Arsenwerten zu rechnen. Der Bebauungsplan „An der Hochberger Straße 5“ liegt innerhalb des im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführten Gebiet mit der Objekt Nr. 01981-000, Bezeichnung „GB GWG Hochberger Str.“ und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Da diese Arsenvorkommen nicht durch Vornutzungen oder Havarien entstanden sind, spricht man von natürlichem oder geogenem Arsenvorkommen.

Diese Thematik ist im gesamten Alpenvorland, aber auch in Oberschwaben und in Südbayern anzutreffen. Natürlich erhöhte Arsengehalte im Boden stellen nach heutiger Erkenntnis kein größeres Problem dar, da das Arsen weiterhin im Boden gebunden bleibt. Das Material kann zudem unproblematisch vor Ort verbleiben und an Ort und Stelle in technische Bauwerke oder zur Grundstücksnivellierung und Flächengestaltung verbaut werden.

Dem Grundstückseigentümer wird aus Kostengründen empfohlen, bestmöglich das Erdmaterial, idR Verwitterungslehm und Kiesvorkommen, auf dem Grundstück unter Berücksichtigung optimierter Erdgeschossfußbodenhöhen und Geländemodellierungen zu belassen und entsprechend zu verwerten. Die Entsorgung/Verwertung überschüssigen Materials führt aufgrund besonderer behördlicher Anforderungen an diese Stoffe zu erhöhten Kosten. Bodenmaterial, welches ausgehoben, abgefahren, entsorgt oder verwertet wird, muss gemäß Bundesbodenschutzverordnung bzw. Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Archäologische Fundstellen

(Hinweis auf § 20 und §27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 7071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von

Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Luftfahrtbelange

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 Luftfahrtbehörde ist als Träger öffentlicher Belange für alle zukünftigen Bauanträge im betroffenen Gebiet während der gesamten Bauphase zu beteiligen, um über die Auflagen bei Bautätigkeiten, Hinderniskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.

Belange der Eisenbahn

Bei der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet im Nachbarbereich von Bahnanlagen ist sicherzustellen, dass weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Bei Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind auf den betreffenden Gewerbegrundstücken die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes zu beachten. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Immissionen aus dem Bahnbetrieb durch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen kommen kann sind zu dulden. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB InfraGO AG geltend gemacht werden.

Bei Bauarbeiten im Gewerbegebiet sind Fernmeldekabel der DB Netz AG jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich zu halten.

Durch geplante Beleuchtungsanlagen und PV-Anlagen im Gewerbegebiet darf es zu keiner Beeinträchtigung des Bahnbetriebes kommen. Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind bei Bedarf die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Auf den an den Breitenlohweg und zur Bahnlinie angrenzenden Gewerbegrundstücken wird den Bauherren empfohlen dauerhafte Einfriedungen ohne Öffnung vorzusehen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Bad Saulgau und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Bad Saulgau, Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2.3 Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Bes. Standortansprüche
Höher wachsende Bäume		
<u>Laubgehölze:</u>		
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	--
Spitzahorn	Acer platanoides	--
Moorbirke	Betula pubescens	stauasse Böden
Hängebirke	Betula pendula	--
Rotbuche	Fagus sylvatica	--
Stieleiche	Quercus robur	--
Traubeneiche	Quercus petraea	frische, sickerfeuchte Böden
Schwarzerle	Alnus glutinosa	frische, sickerfeuchte Böden
Weißerle	Alnus incana	--
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	--
Vogelkirsche	Prunus avium	--
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	--
Winterlinde	Tilia cordata	--
Schwarzpappel	Populus nigra	frische, sickerfeuchte Böden
Silberpappel	Populus alba	frische, sickerfeuchte Böden
Zitterpappel	Populus tremula	frische, sickerfeuchte Böden
Bergulme	Ulmus glabra	--
Feldulme	Ulmus carpinifolia	--
Silberweide	Salix alba	frische, sickerfeuchte Böden
Trauerweide	Salix alba Tristis	--
<u>Nadelgehölze:</u>		
Rotfichte	Picea abies	--
Waldkiefer	Pinus sylvestris	--
Weißtanne	Abies alba	--
Weniger hochwachsende Bäume (max. 10-15 Meter)		
<u>Laubgehölze:</u>		
Feldahorn	Acer campestre	--
Eberesche	Sorbus, aucuparia	--
Elsbeere	Sorbus torminalis	trockene, warme Standorte
Mehlbeere	Sorbus aria	trockene Standorte
Speierling	Sorbus domestica	trockene, warme Standorte
Hainbuche	Carpinus betulus	--
Steinweichsel	Prunus mahaleb	--
Traubenkirsche	Prunus padus	--
Korbweide	Salix viminalis	frische, sickerfeuchte Böden
Lorbeerweide	Salix pentandra	frische, sickerfeuchte Böden
<u>Nadelgehölze:</u>		
Eibe	Taxus baccata	schattige Standorte
<u>Sträucher</u>		
Berberitze	Berberis vulgaris	--
Feldahorn	Acer campestre	--
Strauchbirke	betula humilis	staufeuchte Böden
Grünerle	Alnus viridis	frische, sickerfeuchte Böden
Faulbaum	Frangula alnus	stau- und wechselfeuchte B.
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterhilfe
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium	--

Deutscher Name	Botanischer Name	Bes. Standortansprüche
Blaue Heckenkirsche	Lonicera coerula	--
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylostium	--
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	--
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	--
Kornelkirsche	Cornus mas	--
<u>Sträucher</u>		
Waldhasel	Corylus avellana	--
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	--
Traubenholunder	Sambucus racemosa	--
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	--
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	--
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	--
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	--
Schlehe	Prunus spinosa	--
Wildpflaume	Prunus cerasifera	--
Echter Schneeball	Viburnum opulus	--
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	--
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	--
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha	--
Steinweichsel	Prunus mahaleb	--
Traubenkirsche	Prunus padus	--
<u>Nadelgehölze:</u>		
Bergkiefer	Pinus mugo	--
<u>Strauchförmige Weiden</u>		
Aschweide	Salix cinerea	v.a. staunasse Böden
Bruchweide	Salix fragilis	nährstoffreiche Böden
Kriechweide	Salix repens	moorige, kalkhaltige Böden
Lavendelweide	Salix elaeagnos	Aueböden
Mandelweide	Salix tiandra	Aueböden
Ohrweide	Salix aurita	moorige Böden
Purpurweide	Salix purpurea	Aueböden
Salweide	Salix caprea	--
Schwarzweide	Salix nigricans	Aue- und Moorböden
Korbweide	Salix viminalis	--
Lorbeerweide	Salix pentandra	--
<u>Wildrosen</u>		
Hundsrose	Rosa canina	--
Kriechrose	Rosa arvensis	--
Weinrose	Rosa rubiginosa	--
Kleinblütige Rose	Rosa micrantha	--
Samtrose, Essigrose	Rosa gallica	--
Lederrose	Rosa coriifolia ssp. coriifolia	--
Lederrose, Hechtrose	Rosa coriifolia ssp. glauca	--
Rauhblattrose	Rosa jundzilli (trachyphylla)	--
Alpen-Heckenrose	Rosa pendulina (alpina)	--
Zimtrose	Rosa majalis (cinnamomea)	--
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	--
Griftelrose	Rosa stylosa	--
Ackerrose	Rosa agrestis	--
Flaumrose	Rosa tomentella	--
Filzrose	Rosa tomentosa	--
Keilblattrose	Rosa elliptica	--
Rotblattrose	Rosa rubrifolia	--
Haarrose, Apfelrose	Rosa villosa ssp. pomifera	--

Deutscher Name	Botanischer Name	Bes. Standortansprüche
Haarrose, Weiche Rose	Rosa villosa ssp. ommissa	--
Tannenrose	Rosa abientina	--

2.4 Bad Saulgauer Staudenliste

für Kiesstreifen
(0/16er Wandkies ungewaschen)

für Schmetterlings-/ Insektengärten

heimisch

Alpen-Aster (*Aster alpinus*)
Alpen Mannstreu (*Eryngium alpinum*)
Berglauch (*Allium senescens* ssp. *senescens*)
Färber- Hundskamille (*Anthemis tinctoria*)
Gewöhnlicher Dost Oregano (*Origanum vulgare*)
Gewöhnliche Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*)
Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*)
Gewöhnliches Sonnenröschen
 (*Helianthemum nummularium*)
Große Fetthenne (*Sedum telephium*)
Heide-Nelke (*Dianthus deltooides*)
Karthäuser-Nelke/ Steinnelke (*Dianthus carthusianorum*)
Kleinblättrige Bergminze (*Calamintha nepeta* ssp. *nepeta*)
Kriechender Thymian (*Thymus longifolius* ssp. *odoratus*)
Muskatellersalbei (*Salvia sclarea*)
Phönische Königskerze (*Verbascum phenicum*)
Schwert-Alant (*Inula ensifolia* "Compacta")
Sommeraster (*Aster amellus*)
Stauden-Lein (*Linum perenne*)
Steppen-Salbei (*Salvia nemorosa*)
Thymian (*Thymus serpyllum*)
Ysop (*Hyssopus officinalis* ssp. *aristatus*)

Alpen-Aster (*Aster alpinus*)
Bergsteinkraut (*Alyssum montanum*)
Blaue Edeldistel (*Eryngium planum*)
Echter Eibisch (*Althea officinalis*)
Echter Odermenning (*Agrimonia eupatoria*)
Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*)
Gemeiner Thymian (*Thymus vulgaris*)
Gewöhnlicher Dost Oregano (*Origanum vulgare*)
Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*)
Gewöhnliche Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*)
Große Fetthenne (*Sedum telephium*)
Kleinblättrige Bergminze (*Calamintha nepeta* ssp. *nepeta*)
Moschus-Malve (*Malva moschata*)
Quendel (*Thymus serpyllum*)
Rosen Malve (*Malva alcea*)
Steppen-Salbei (*Salvia nemorosa*)
Ysop (*Hyssopus officinalis* ssp. *aristatus*)
Zypressen Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissus*)

nicht heimisch

Blauraute „Little Spire“ (*Perovskia atr.* „Little Spire“)
Gold-Wolfsmilch (*Euphorbia polychroma*)
Katzenminze (*Nepeta faassennii*)
Mazedonische Witwenblume (*Knautia macedonica* „Mars Midget“)
Prachtkerze (*Gaura lindheimeri*)
Spornblume Coccineus (*Centranthus ruber* „Coccineus“)
Weißer Spornblume (*Centranthus ruber* „Albus“)

Blauraute (*Perovskia abrotanoides*)
Echter Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
Glanz-Sonnenhut (*Rudbeckia fulgida*)
Herbstanemone (*Anemone japonica*)
Japanische Herbstanemone (*Anemone hupehensis*)
Kissenaster Augenweide (*Aster dumosus*)
Mexikonessel „Black Adder“ (*Agastache rugosa* „Black Adder“)
Fiammenblume/Phlox (*Phlox amplifolia*)
Roter Sonnenhut „Magnus“ (*Echinacea purpurea* „Magnus“)
Sommerflieger Davisii (*Buddleja davidii*)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am __.__.____ zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“ die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Mit Rechtskraft der örtlichen Bauvorschriften werden in einer Teilfläche im Nordosten des Bebauungsplanes „An der Hochberger Straße 5/1“ die örtlichen Bauvorschriften durch die vorliegende Satzung ersetzt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1115*, 1303/14*, 1346/2, 1351, 1352/1, 1353, 1354, 1355/1, 1355/2, 1359/2, 1360/2, 1363/2, 1364/2, 1365/3, 1367/2, 1368*, 1370/2, 1372, 1373, 1375, 1376, 1377*, 1377/1* (*-Teilflächen) der Gemarkung Saulgau und hat eine Größe von ca. 10,4 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen gemäß § 74 LBO vom 06.06.2024.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 06.06.2024.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)

-
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hochberger Straße 5“ bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (Seite 1 bis 71) in der jeweiligen Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde liegen und diesem entsprechen.

Stadt Bad Saulgau __.__.____

Bürgermeister
Raphael Osmakowski-Miller

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „An der Hochberger Straße 5“ der Stadt Bad Saulgau treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bad Saulgau __.__.____

Bürgermeister
Raphael Osmakowski-Miller

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

2.1 Zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§74 Abs. 1 Nr. 1-7 LBO)

Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Flachdach oder Pultdach herzustellen (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil). Abweichend zu dieser Vorschrift dürfen Dachaufbauten zur Belichtung noch weitere zusätzliche Formen bilden (Beispiel Tonnen-, Shedform und weitere).

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Abstand zwischen den Einfriedungen und Fahrbahnrand darf 0,65 m nicht unterschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit einzubauen.

In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahrten zu Grundstücken ist die Einfriedung so zu gestalten, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Bepflanzungen sind hier mit max. 0,60 m Höhe zulässig.

Außen- gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Freianlagen (§ 74 Abs. 3 LBO)

Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, zu erhalten und möglichst extensiv zu nutzen. Bei Gehölzpflanzungen hat die Pflanzenauswahl nach der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ (siehe Ziff. A2.3, Hinweise durch Text) zu erfolgen. Bei Staudenpflanzungen ist eine Auswahl aus der „Bad Saulgauer Staudenliste“ (siehe Ziff. A2.4, Hinweise durch Text) vorzunehmen.

Gestaltung un- bebauter Flä- chen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber den Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Gelände- anpassungen	<p>(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)</p> <p>Im zwei Meter breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen sind:</p> <p>1.) Geländeauffüllungen, -abgrabungen und Stützmauern über 0,50 Meter nicht zulässig. Gemessen wird von der Oberkante des bestehenden Geländes bzw. Straßenkörpers an die Grenze.</p> <p>2.) bei Auffüllungs- oder Abgrabungsböschungen Neigungen über 33,33 Grad (1:1,5) nicht zulässig.</p> <p>Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfassungssteine und besonders der Hinterbeton der Randsteine sind soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer in einem Abstand von 0,5 m ab Hinterkante Bordstein zu dulden (§9 Abs. 1Nr. 26 BauGB).</p>
Stellplätze/ Freilagerflächen	<p>(§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)</p> <p>Werden mehr als 20% der Baugrundstücksfläche für das Parkieren von PKW's in der Fläche benötigt, so sind alle Stellplätze platzsparend in oberirdischer, mehrgeschossiger Bauweise herzustellen.</p> <p>Die Befestigung der PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Freilagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies/Sandgemische o.ä.) herzustellen. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Sollte dies der Fall sein, ist das anfallende Oberflächenwasser der Stellplätze in einer Versickerungsanlage zu versickern. Diese ist hierfür ausreichend zu dimensionieren. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.</p>
Werbeanlagen	<p>§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO</p> <p>Im Plangebiet sind folgende Werbeanlagen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtkegel oder Laserkegel, freistehende Werbepylone- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern- Mobile Werbeanlagen- Dachwerbeanlagen

2.2 Aus Gründen des Umweltschutzes (§74 Abs. 1 u. 3 LBO)

Begrünung Stell- plätze	<p>Bei Parkplatzflächen ist für jeweils 6 angefangene Stellplätze ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Pflanzbindung sind Stellplatzflächen bei Überdachung mit Solaranlagen. Die Sortenart</p>
------------------------------------	---

muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen „Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze“ enthalten sein. Zwischen den Parkreihen müssen Grünstreifen angelegt werden.

Dachhaut Die Dächer der geplanten Gebäude ohne Dachbegrünung dürfen keine flächigen Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

2.3 Abwasserbehandlung (§74 Abs. 3 u. 2 LBO)

Oberflächenwasser Oberflächenwasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Verwitterungslehme im Plangebiet über ein Retentionsbecken abzuleiten und nach den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu versickern (§ 46 Wasserhaushaltsgesetz BW). Eine Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dächer in Zisternen wird empfohlen.

Eine Versiegelung des Bodens darf nur an solchen Stellen erfolgen, die ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers in die Versickerungsanlagen ermöglichen. 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 und rechnerisch die Versagungshäufigkeit der Versickerung seltener als alle 30 Jahre auftritt. Sollen auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen.

Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen können an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass die Versickerung der Genehmigung der zuständigen Fachbehörde bedarf und seitens eines Entwässerungsplaners zu bemessen ist.

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

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielstellung

Um den aktuellen dringenden Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können, möchte die Stadt Bad Saulgau zusammen mit der Gemeinde Herbertingen im Bereich „An der Hochberger Straße“ ihr bestehendes Gewerbegebiet nach Süden „An der Hochberger Straße 5“ erweitern.

Ziel ist die Entwicklung von Gewerbeflächen im interkommunalen Ansatz um bestmöglich, wirtschaftliche Synergien durch die Zusammenarbeit eines führenden Logistikunternehmens mit örtlichen regional bedeutsamen Unternehmen zu fördern.

Derzeit wird der Bereich landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Bad Saulgau hat zur Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes „An der Hochberger Straße 5“ eingeleitet. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen weist im Änderungsbereich II.1 der 1. Änderung das Gebiet bereits als interkommunale Gewerbefläche aus. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.09.2022 festgestellt.

Damit verfolgt die Stadt Bad Saulgau das Ziel regionale Betriebe zu stärken und damit die Arbeitsplätze in der Region zu erhalten und weiter auszubauen.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Sigmaringen, südlich des bestehenden Gewerbegebietes „An der Hochberger Straße“. Das Plangebiet ist ca. 10,4 ha groß und umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 1115*, 1303/14*, 1346/2, 1351, 1352/1, 1353, 1354, 1355/1, 1355/2, 1359/2, 1360/2, 1363/2, 1364/2, 1365/3, 1367/2, 1368*, 1370/2, 1372, 1373, 1375, 1376, 1377*, 1377/1* (*-Teilflächen).

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Das Gelände fällt von Süden von 613 NHN nach Norden um ca. 4m auf 609 NHN ab.

Es grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Im Norden: bestehendes Industriegebiet „An der Hochberger Straße“ sowie eine Hofstelle (Schädlerhof);
- Im Osten: Platzstraße (K8258);
- Im Süden: Ortsverbindungsstraße nach Wilfertsweiler, Laubmischwald;
- Im Westen: Breitenlohweg (Radweg) und Bahnlinie Bad Saulgau – Altshausen.



Abbildung 1: Luftbildübersicht

2.1 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Boden

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht, BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 20.05.2019 vor.

Der Untergrund ist im Untersuchungsgebiet von tertiären Molassesedimenten aufgebaut. Im Pleistozän wurden die Molassesedimente durch die vorstoßenden Gletscher glazial überprägt. Im Zuge des Rückzugs der Gletscher lagerten sich Schmelzwassersedimente aus vorwiegend feinkornarmen Schmelzwasserkiesen ab. Die Schmelzwassersedimente waren chemischen und physikalischen

Verwitterungsprozessen ausgesetzt, so dass sich im oberflächennahen Bereich unter der Ackerkrume bzw. der bis zu 40 cm dicken Oberbodenauflage eine feinkornreiche Verwitterungsdecke in einer Stärke von ca. 30 bis 160 cm ausgebildet hat.

Die im Baufeld oberflächennah anstehenden Verwitterungslehme sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Gemäß Bodengutachten weisen die oberflächennah anstehenden Verwitterungslehme im Baugebiet einen k_f – Wert kleiner 10^{-6} m/s auf. Daher sind die anfallenden Wassermengen zunächst in Retentionsbecken zurückzuhalten und in geeigneten Versickerungsbereichen ordnungsgemäß zu versickern. Dabei ist es erforderlich, die anstehenden Sedimente der Verwitterungsdecke zu durchstoßen und mittels eines sickerfähigen Substrats zu ersetzen, so dass eine Versickerung in den Schmelzwasserkiesen erfolgen kann.

Im Plangebiet kann aufgrund der bisherigen Bebauung angenommen werden, dass im Allgemeinen hier nach Abtrag der Verwitterungslehme ein ausgesprochen gut tragfähiger Baugrund im Bereich der Schmelzwasserkiese angetroffen wird, der sich für die Aufnahme punktueller Lasten eignet.

Grundwasser

Aufgrund der Erkenntnisse in benachbarten tieferreichenden Brunnenbohrungen konnte Grundwasser erst in einer Tiefe von ca. 18,00 m unter GOK angetroffen.

Es ist jedoch bei starken und intensiven Niederschlägen am Übergang der Verwitterungslehme zu den Verwitterungskiesen stets mit Schichtenwasser zu rechnen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Kronriedbachs, der weiter nordöstlich des Plangebietes verläuft. Aufgrund der bestehenden Topografie ist wild abfließendes Wasser aus südlicher Richtung nicht vollkommen auszuschließen.

Aus den oben genannten Gründen wird den Bauherren empfohlen, bei Bedarf weitere Erhebungen im Rahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes an Gebäuden durchzuführen.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Bad Saulgau im ländlichen Raum im engeren Sinne. Dieser wird als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben. Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, „dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (LEP; 2.4.3 G; S. 19). Die Entwicklung soll vor allem entlang der Entwicklungsachsen stattfinden. Eine überregionale Entwicklungsachse ist:

Friedrichshafen/ Ravensburg/ Weingarten – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen (– Albstadt).

Laut LEP sollen die Landesentwicklungsachsen zur „Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung [beitragen und] die Siedlungsentwicklung [soll] in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden“ (LEP; 2.6.4 Z; S.23).

„Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren“ (LEP; 3.1.2 Z; S. 25). Außerdem sind „die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots [...] durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen [...] zu verbessern“ (LEP; 2.4.3.2 G, S. 20).

„In den [...] Regionen können regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen [...] gebietsscharf ausgewiesen [werden]“ (LEP; 3.1.4 Z; S. 25). „Die Standortvoraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sollen durch geeignete Flächenangebote, angemessene Verkehrs- und Kommunikationsverbindungen und einen bedarfsgerechten Ausbau der sonstigen Infrastruktur verbessert werden“ (LEP; 2.4.1.3 G; S. 18).

Gleichzeitig sind folgende Grundsätze zu beachten:

„Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten“ (LEP; 3.2.4 G; S. 26). „Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern“ (LEP; 2.4.3.7 G; S. 20). „Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern“ (LEP; 2.4.3.8 G; S. 20).

Auf der Ebene des LEPs stehen den geplanten Vorhaben keine landesweit festgelegten Ziele und Grundsätze im Wege. Die Entwicklung von Gewerbeflächen wirkt sich jedoch in diesem Fall zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Böden aus. Es sind im näheren Planungsumfeld jedoch keine anderen Flächen vorhanden, bei denen weniger gute Böden überbaut werden würden. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der gesamte Geltungsbereich als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Regionalplanentwurf enthält im Geltungsbereich die Festsetzung als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe. Somit widerspricht die Planung weder dem Entwurf des Regionalplans noch der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Demnach entspricht die gegenwärtige Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Gesamtfortschreibung vom 24.11.2023) stellt die Stadt Bad Saulgau als Mittelzentrum dar. Im Bereich des Geltungsbereiches verläuft in der Raumnutzungskarte von 1994 eine Freihaltetrasse für den Straßenverkehr. Die betreffende Ortsumfahrung wurde allerdings bereits weiter nördlich umgesetzt, daher spielt diese Darstellung keine Rolle mehr.

Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebotes und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft sind im Mittelzentrum Bad Saulgau regional bedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die Schwerpunkte sind für die zukünftigen Erfordernisse in der Bauleitplanung gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hochberger Straße 5“ liegt im Bereich des im Regionalplan festgelegten Schwerpunktes für Industrie und Gewerbe „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben - Standort Bad Saulgau“ (PS 2.6.1 Z (2)). Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe werden als Vorranggebiete festgelegt und sind gem. PS 2.6.1 Z (3) interkommunal zu entwickeln.

Zusammengefasst trifft der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben folgende, für die gegenständliche Planung relevante Aussagen:

1.1 Allgemeine Grundsätze zur Entwicklung der Region

„(3) Die räumliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Bodensee-Oberschwaben soll im Einklang mit den naturräumlichen Qualitäten und der kulturellen Tradition der Region stehen. Grundsätzlich soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Raumentwicklung angestrebt werden, bei der die Flächeninanspruchnahme für Siedlung, Gewerbe und Infrastruktur sowie andere raumbedeutsame Nutzungen minimiert und Freiräume in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt, für Freizeit und Erholung sowie für die Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt werden. Konkurrierende Raumnutzungsansprüche sollen sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen werden, wobei ökologische Kriterien berücksichtigt werden sollen.“ (G)

1.2 Besondere Entwicklungsziele für den Bodenseeraum

Für den Bodenseeraum wurden besondere regionale Entwicklungsaufgaben festgelegt wie „(3) [...] die Entlastung des Bodenseeuferbereichs durch Stärkung der zentralörtlichen Funktionen in den Mittelzentren Bad Saulgau, [...]“ (Z)

2.6.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

„(1) Regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind vorrangig an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, an denen aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.“ (Z)

„(2) Die Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere die Anschlüsse an Bahn, Fernstraße und den ÖPNV sowie Breitband- und Energieversorgungsnetze sollen im Bereich der Schwerpunkte

für Industrie und Gewerbe so gestaltet werden, dass günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben geschaffen werden.“ (G)

„(3) Die Erschließung und die Belegung der Flächen haben so zu erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist.“ (Z)

„(4) Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung sollen bei der Erschließung und Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe mehrgeschossige Gebäude, Parkhäuser statt ebenerdiger Großparkplätze sowie Solarenergieanlagen auf Großdächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen zum Einsatz kommen.“ (G)

„(6) Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in ausreichendem Umfang Industriegebiete gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Insbesondere für bereits an anderer Stelle vorhandene, störende Betriebe soll eine Verlagerung in regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe im jeweiligen Teilraum ermöglicht werden.“ (G)

4.1.1 Straßenverkehr

„(1) Das regionalbedeutsame Straßennetz soll funktionsgerecht erhalten und weiterentwickelt werden, um dauerhaft eine äußere Anbindung und innere Erschließung der Region gewährleisten zu können.“ (G)

„(2) Ergänzungen und Ausbauten des Straßennetzes sollen dort umgesetzt werden, wo dies zur Erschließung oder zur Entlastung von Siedlungen oder für die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten oder die Beseitigung von Engpässen erforderlich ist.“ (G)

Die Planung orientiert sich an den oben genannten Zielen der Raumordnung und widerspricht ihnen nicht.

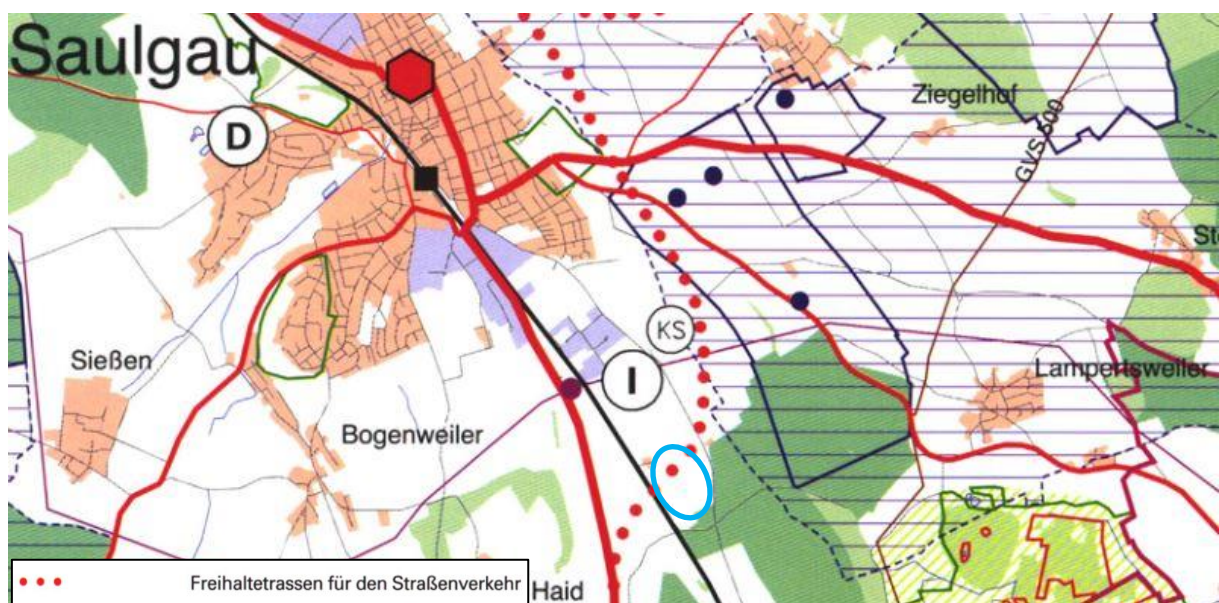


Abbildung 2: Raumnutzungskarte (1994) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben im Bereich des Geltungsbereiches (blau), unmaßstäblich

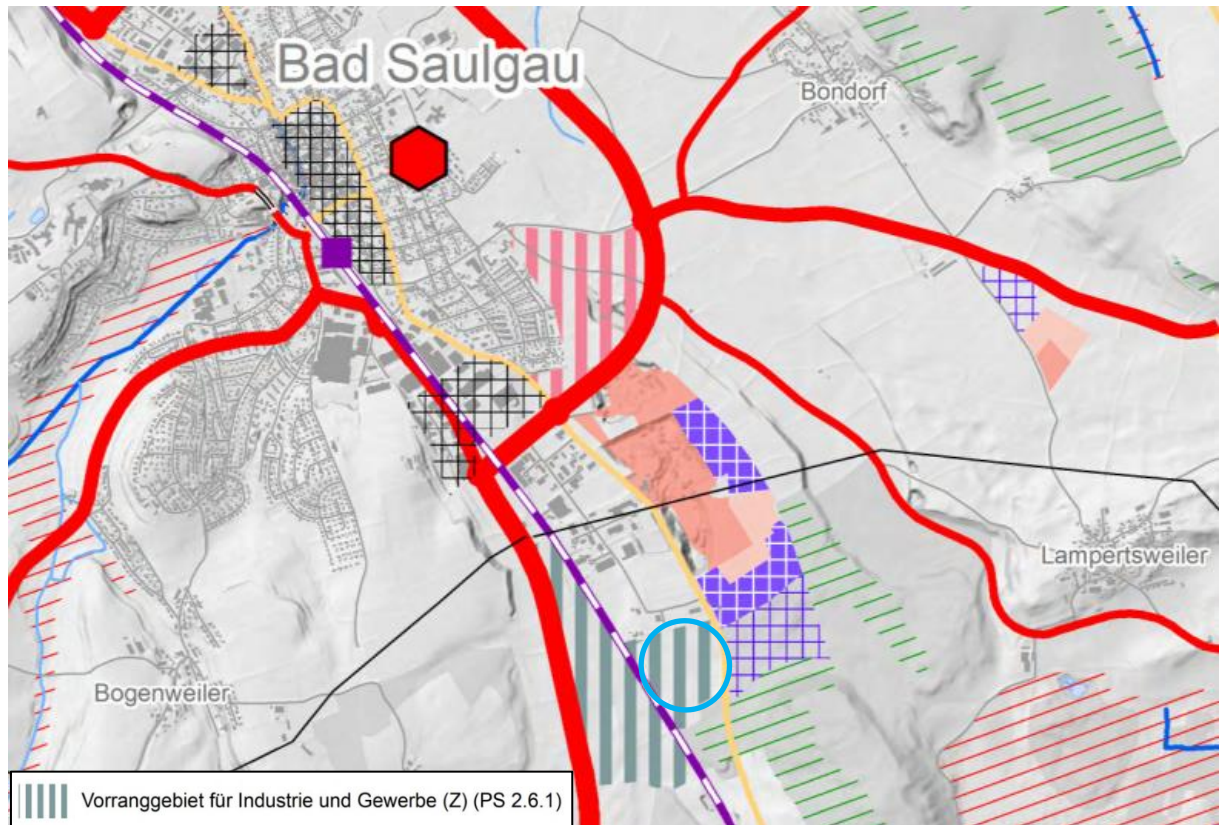


Abbildung 3: Raumnutzungskarte (2023) des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben im Bereich des Geltungsbereiches (blau), unmaßstäblich

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen vom 23.08.2011 (geändert am 16.11.2017) ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Für das Plangebiet wurde bereits innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (sachliche Teilfortschreibung Gewerbe/ Änderungsbereich II.8) das Plangebiet als interkommunales Gewerbegebiet am 05.09.2022 festgestellt. Hierzu liegt eine öffentliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Saulgau und der Gemeinde Herbertingen vor.

Ebenso wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (sachliche Teilfortschreibung „Interkommunale Gewerbegebiete) der Bereich westlich der Bahnlinie ebenfalls als geplantes Interkommunales Gewerbegebiet durch den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben“ (GIO) am 05.09.2022 festgestellt.

Zum derzeitigen Kenntnisstand wird deshalb davon ausgegangen, dass der fortgeschriebene Flächennutzungsplan dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegensteht und deshalb diesbezüglich keine Widersprüche bestehen.



Abbildung 4: Festgestellte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen, sachliche Teilfortschreibung „Gewerbe“; rot: Plangebiet, unmaßstäblich

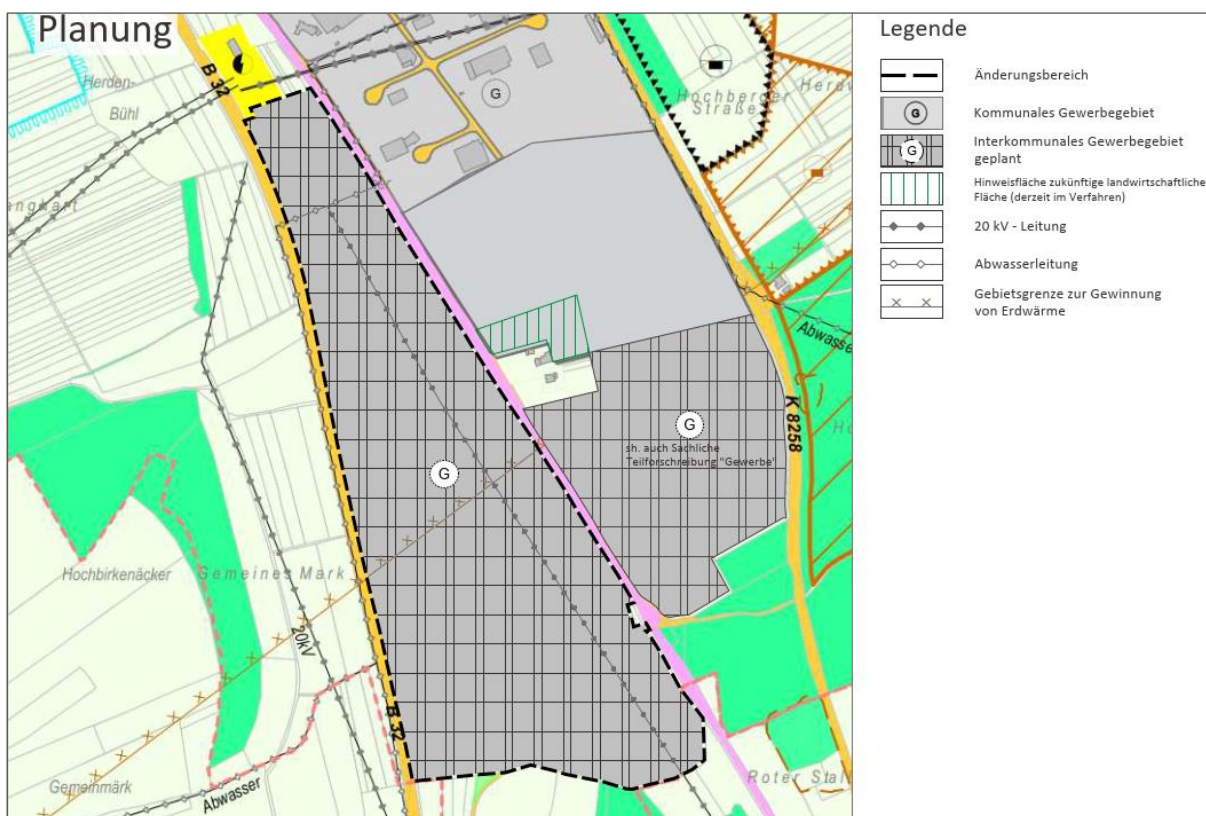


Abbildung 5: Festgestellte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herberlingen – Sachliche Teilfortschreibung „Interkommunale Gewerbegebiete“

3.4 Alternativenprüfung

Die Stadt Bad Saulgau hat sich als bedeutender Standort für mittelständische Unternehmen entwickelt, da es als Mittelzentrum über eine gute ausgebaute Infrastruktur verfügt und verkehrsgünstig über die B32 angefahren werden kann. Die Stadt Bad Saulgau ist deshalb u.a. mit der Gemeinde Herberlingen verschiedene Zweckverbände für die Entwicklung von interkommunalen Gewerbe- und Industriegebieten auf den Gemeindeflächen von Herberlingen und Bad Saulgau eingegangen, um den Wirtschaftsstandort nach den landesplanerischen Vorgaben zu stärken und zu erhalten.

Der Standort zeichnet sich durch seine bestehende günstige Erschließung und die bereits bestehende Infrastruktur des angrenzenden Gewerbegebietes aus, so dass dem dringend benötigten Bedarf an großen, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen hier kurzfristig und zeitnah nachgekommen werden kann.

Damit besitzt der Standort eine optimale städtebauliche und verkehrliche Anbindung und auch die landschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen lassen eine verträgliche gewerbliche Entwicklung zu. Durch die interkommunale Zusammenarbeit wird eine zwischen der Stadt Bad Saulgau und der Gemeinde Herberlingen abgestimmte Planung in der Region ermöglicht, die eine konzentrierte gewerbliche Flächenumwandlung durch eine effiziente Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen, bei bestmöglicher Nutzung von Synergieeffekten, zulässt. Besonderer Wert wurde auf eine wirksame Randeingrünung und eine nachhaltige, klimafreundliche Bauweise gelegt.

Aus diesem Grund stehen derzeit keine günstigeren Alternativstandorte oder alternative Lösungsansätze zur Verfügung.

3.5 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept

Städtebauliches Konzept

Das Konzept berücksichtigt die Regelung und Neuordnung der baurechtlichen Situation unter Beachtung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Erschließung. Das Plangebiet wird durch die Platzstraße (K8258) im Osten, die Bahnlinie Bad Saulgau-Altshausen und dem Breitenlohweg im Westen sowie das bestehende Industriegebiet „An der Hochberger Straße 5/1“ im Norden gefasst. Im Süden wird das Plangebiet durch Waldflächen und eine Ortsverbindungsstraße begrenzt. Der westlich zur Bahnlinie verlaufende Breitenlohweg wird als örtliche Radwegeverbindung genutzt. Durch die bestehenden Heckenstrukturen und den Wald ist das Plangebiet landschaftlich gut eingebunden. Der Breitenlohweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann weiterhin uneingeschränkt als Radweg genutzt werden. Die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten. Mit dem Plangebiet findet somit eine verträgliche, logische Forstsetzung der bestehenden, angrenzenden gewerblichen Bauflächen nach Süden statt.

Es ist vorgesehen zunächst den überwiegenden Flächenanteil des Gewerbegebietes südlich des Flurstücks 1373 für die Firma Grieshaber Logistikpark Ravensburg GmbH gewerblich zu entwickeln, um die Logistik für das örtliche Unternehmen Fa. Claas abwickeln zu können. Auf den Gewerbeflächen GE 1 bis GE 4 ist der Vertrieb und die Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten geplant. Dies erfordert umfangreiche Lagerflächen, die in diesem Gebiet zur Verfügung gestellt werden. Diese Flächen gehören derzeit verschiedenen Eigentümern. Die Nutzung der Flächen wird über einen Pachtvertrag für den Zeitraum von 30 Jahren an die Firma Grieshaber Logistikpark Ravensburg GmbH sowie über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bad Saulgau geregelt.

Die vorgesehene Bebauung des Logistikareal besteht aus einer Halle mit 2 Hallenschiffen (GE 1), einer Halle für die Containerverladung, einem Pfortengebäude am Eingang (GE 2), einem öffentlichen sowie einem internen öffentlichen LKW- und PKW-Stellplatz, sowie Freilagerflächen in GE 2, GE 3 und GE 4. Die Logistikhalle in GE 1 wurde speziell für den Kunden Fa. Claas entworfen und verfügt über eine Mezzanin-Ebene zur optimalen Flächenausnutzung, sowie Büroeinrichtungen einschließlich Aufenthaltsbereichen und Sanitäranlagen. Ein 12-meter breiter Vordach östlich der Halle schützt Fahrer bei seitlichen Anlieferungen vor Witterungseinflüssen. Nördlich des Vordachs ist eine Brückenkranlage mit einer Größe von etwa 20m x 12m geplant. Die Logistikhalle wird mit einer PV-Anlage ausgestattet. In der Mitte des Areals ist in GE 2 eine Verladehalle für die Containerverladung von Maschinen geplant, die größtenteils über den Hafen weltweit exportiert werden.

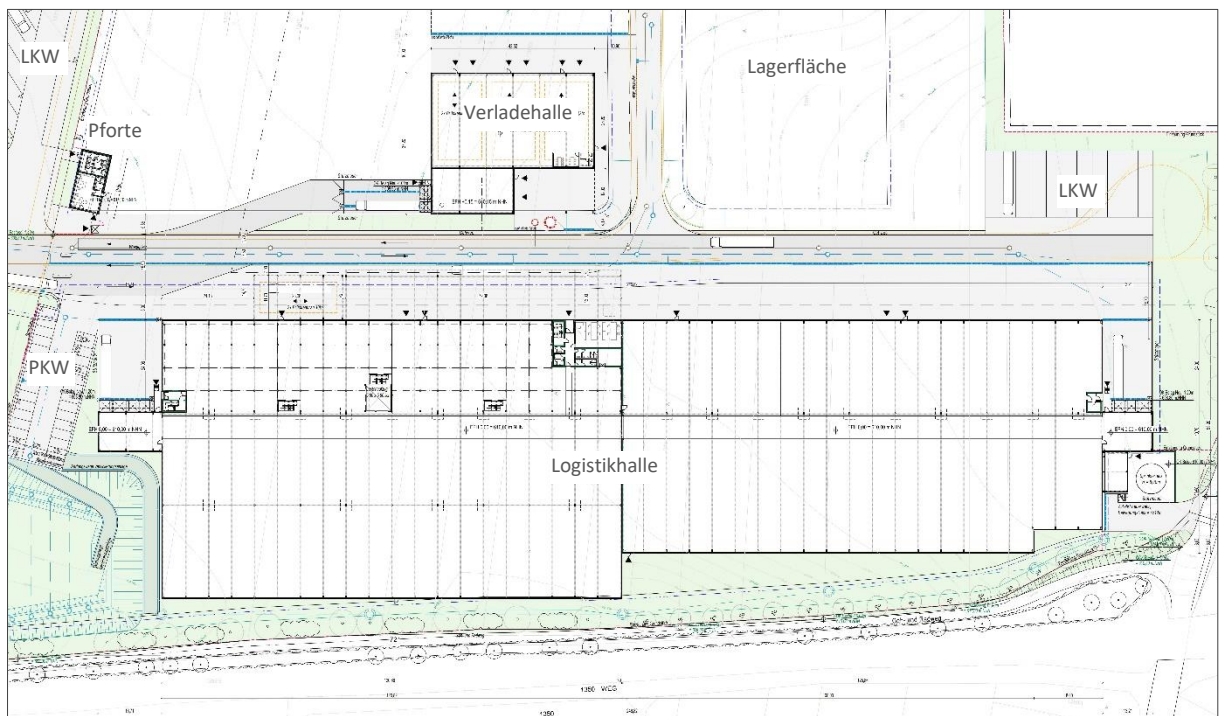


Abbildung 6: Übersichtsplan Entwurf Logistikhalle, Quelle: Grieshaber Logistik GmbH

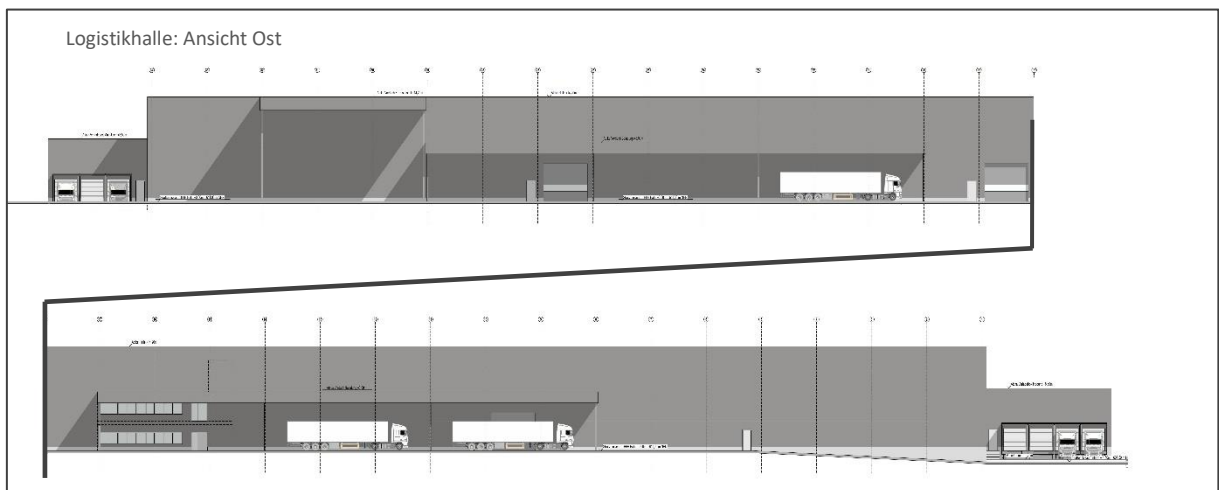


Abbildung 7: Ansicht Ost Entwurf Logistikhalle, Quelle: Grieshaber Logistik GmbH

Das südliche Areal in GE 2, GE 3 und GE 4 bietet etwa 40.000 Quadratmeter Freilagerfläche, von denen zunächst ein großer Teil kiesbefestigt mit Maschinenports bebaut wird, die mit PV-Anlagen ausgestattet sind. Diese duale Lösung ermöglicht die Nutzung der Flächen sowohl für Lagerzwecke als auch für die Stromerzeugung aus Sonnenenergie. Um die produzierte Energie sinnvoll zu nutzen, ist für den Transportverkehr zum Werk der Fa. Claas in Bad Saulgau ein Shuttle-Transport mit Elektro-

LKWs geplant. Auf diese Weise kann nicht nur der Betrieb der Halle, sondern auch der Shuttle-Transport klimaneutral gestaltet werden.

Der öffentliche Parkplatz im Norden wird auf Kosten der Firma Grieshaber auf städtischem Grund errichtet und anschließend von der Stadt Bad Saulgau betrieben. Die Errichtung des Stellplatzes ist Teil eines städtebaulichen Vertrags, der im März 2023 abgeschlossen wurde. Im Rahmen dieses Vertrags verpflichtet sich die Firma Grieshaber, sämtliche Kosten für die Erschließung des Areals, Planungskosten sowie Kosten für Vermessung und Umstrukturierung der Grundstücke zu tragen. Auf dem Gelände der Firma Grieshaber gibt es einen PKW-Stellplatz für Mitarbeiter sowie einen internen LKW-Stellplatz, der tagsüber als Wendepunkt und nachts als Abstellplatz genutzt wird.

Nach Beendigung des Pachtverhältnisses ist vorgesehen, die südlichen Gewerbeflächen an regionale Gewerbetriebe weiter zu verkaufen. Aus diesem Grund wurde die innere Erschließung des Gewerbegebietes im südlichen Bereich nicht weiter geregelt, jedoch eine künftige öffentliche Erschließung der Gewerbegrundstücke durch eine freizuhaltende Trasse mit Planzeichen 15.8 (Umgrenzung von Bebauung freizuhaltenden Flächen) gesichert. Das Regelprofil der zukünftigen öffentlichen Erschließung mit 8,50 m lässt eine künftige Fahrbahnbreite von 6,50 m und einen durchgängigen einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite zu. Damit können auch zukünftig die Gewerbegrundstücke mit einer öffentlichen Ringerschließung über die öffentliche Mackstraße von Norden erschlossen werden. Der Straßenabschnitt an der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Hochberger Straße 5/1“ baurechtlich gesichert und wird demnächst hergestellt.

Das kleinere nördliche Teilgebiet (FINrn: 1373, 1375 und 1376) wird als öffentliche Stellplatzfläche für LKW's und weitere kleinflächigere Gewerbegrundstücke (GE 5, GE 6 und GE 7) entwickelt.

Grünordnerisches Gesamtkonzept

Gemäß dem Biodiversitätskonzept der Stadt Bad Saulgau wurden in den Bebauungsplan Pflanzgebote für einheimische Bäume und standortgerechte Obstbäume in Hochstammqualität verbindlich festgesetzt. Zum Aufbau einer wirksamen Randeingrünung werden einheimische Wildhecken mit Sträuchern und Bäumen und für die entsprechenden Begrünungsmaßnahmen eine Auswahl aus der Staudenliste sowie der „Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze“ vorgegeben. Zur Erhöhung des Grünanteils im Gewerbegebiet wurde eine Mindestdurchgrünung auf den Baugrundstücken festgelegt.

Bauliche Akzente werden durch umfangreiche Festsetzungen bei der Gestaltung der Gebäude, bei Zäunen und Freiplätzen gesetzt und eine Dachbegrünungspflicht für Flachdächer, sofern diese nicht mit PV-Modulen belegt sind, festgelegt. Insbesondere wurden Schottergärten ausgeschlossen und für nicht baulich genutzte Flächen extensive, artenreiche Blumenwiesen vorgeschrieben, auf denen auch eine natur- und umweltfreundliche Niederschlagswasserversickerung bzw. -Rückhaltung stattfindet. Insgesamt wird dadurch die ökologische Vielfalt auch in Gewerbegebieten sichergestellt.

4 Festsetzungskonzept

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Art- und Maß der baulichen Nutzung in den benachbarten Bebauungsplänen vorgegeben werden.

Der gewählte Festsetzungsumfang regelt im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen). Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Baumassenzahl (BMZ) wurde verzichtet, da diese bei Gewerbegebieten nur eine eingeschränkte, städtebauliche Regelungsfunktion haben.

Zur Regelung der Lärmthematik wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erarbeitet, dessen Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wurden und die sicherstellt, dass die Orientierungswerte an den maßgebenden Immissionsorten sicher eingehalten und unterschritten wird.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen mit Anschluss an die Mackstraße im Norden.

Einzelhandelsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die genannten Festsetzungen werden getroffen, um im Plangebiet selbst, als auch für die angesiedelten Gewerbebetriebe einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten und künftige Nutzungs- und Lärmkonflikte zu vermeiden. Damit soll eine dem Gebietscharakter entsprechende Funktion eines Gewerbegebietes sichergestellt werden. Dies wäre durch die Zulässigkeit durch andere Nutzungen, wie z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandel, Lagerhäuser, Sportanlagen oder Tankstellen nur eingeschränkt möglich. Hinsichtlich des Klimaschutzes werden E-Ladestationen für Kraftfahrzeuge im Plangebiet zugelassen.

Um im Baugebiet die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung als Hauptnutzung sicherzustellen werden Freiflächen-PV-Anlagen alleine und ohne Kombination mit weiteren zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Damit soll eine an diesem Standort konzentrierte, maximale gewerbliche Nutzung der Bauflächen erreicht und der Flächenverbrauch insgesamt vermindert werden. Diese städtebaulichen und klimaschutzrelevanten Ziele werden u. a. durch die Festsetzung, dass mind. 50% der gewerblich genutzten Freilagerflächen mit überdachten PV-Modulen (z.B. Maschinenports) herzustellen sind, sichergestellt.

Darüber hinaus sind nach den Vorgaben des Klimaschutzgesetz (KSG BW) PV-Anlagen auf den Gebäudedachflächen sowie auf neuen, offenen Parkplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen PV-Anlagen

herzustellen. Ausnahmen hierzu lässt der Bebauungsplan nur bei Dachbegrünungen zu. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ist jedoch erwünscht und bestmöglich aufeinander abzustimmen (§ 23 Abs.1 KlimaG BW i.V.m. PVPF-VO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche (GRZ) quartiersbezogen festgesetzt. Hierzu erfolgt eine Abstufung der GRZ mit 1,0 von Westen (GE 1) bis zu einer GRZ von 0,8 im Osten (GE 3 und GE 4). Eine GRZ von 1,0 wurde im GE 1 gewählt, da hier bereits eine konkrete Bauplanung bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorlag und eine wirksame Randeingrünung v. a. im Westen durch die verbindliche Ausweisung von privaten und nicht überbaubaren Grünflächen sichergestellt werden soll. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächenanteile im Plangebiet wird jedoch sichergestellt, dass das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 insgesamt nicht überschritten wird und mit den festgesetzten privaten Grünflächen ausreichend Flächen für die innere Durchgrünung, Randeingrünung und Oberflächenwasserversickerung bzw. -ableitung zur Verfügung stehen. Im Baugrundstück GE 1 wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünfläche eine rechnerische GRZ von 0,8 erreicht.

Gleichzeitig wird festgesetzt, dass sofern mehr als 20% der Baugrundstücksfläche für Pkw-Stellplätze benötigt werden, diese platzsparend in oberirdischer, mehrgeschossiger Bauweise (z.B. Parkdecks) herzustellen sind. Hierdurch sollen eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbeflächen und die ökologischen Grundfunktionen für den Klimaschutz im Plangebiet gewährleistet werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Belag zu befestigen sind und für Dachflächenanteile eine Dachbegrünung herzustellen ist.

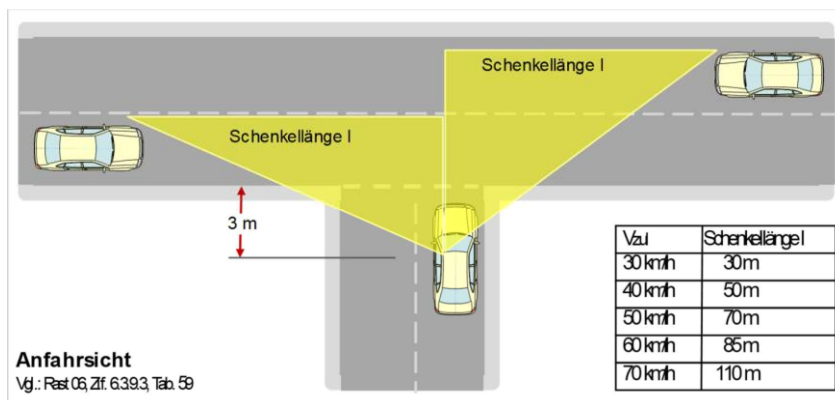
Dem heutigen Bedarf für Gewerbebetriebe entsprechend werden Gebäudehöhen, wie bereits im angrenzenden Bebauungsplan „An der Hochberger Straße 5/1“ auf ca. 15,0 m über dem Bestandsgelände zugelassen. Die maximale Dachhöhe wird hierzu absolut als NHN (Normalhöhe Null) in der Planzeichnung festgesetzt. Im GE 1 ergibt sich ausgehend von einer mittleren Geländeoberkante von 611,50 NHN dadurch eine max. Dachhöhe von 626,50 NHN. Ausnahmsweise wird für untergeordnete betriebsbedingte Bauteile, wie z.B. Schonsteine etc. eine Überschreitung der festgesetzten Dachhöhe von max. 10,0 m zugelassen. Dies entspricht einer Gesamthöhe dieser Anlagen von max. Höhe von 25,0m über der mittleren Geländeoberkante. Auf die Festsetzung einer Fertig-Fußbodenoberkante (EFH) wurde im Bebauungsplangebiet zugunsten einer bestmöglichen Flexibilität verzichtet. Damit bleibt den Bauherrn freigestellt, mit der freien Festlegung der EFH des Baugrundstücks eine ausgleichende Massenbilanz zu erhalten. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der bekannten geogenen Vorbelastung des Bodens mit Arsen von besonderer wirtschaftlicher und ökologischer Bedeutung. Zur besseren Orientierung und Nachvollziehbarkeit der gewählten Höhenfestsetzungen wurden die Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen sind möglich und in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Damit werden einerseits für Gewerbehalten ausreichende Kubaturen erzielt und andererseits ein ausreichender Gebäudeschutz vor Naturgefahren und wild abfließendem Wasser etc. gewährleistet.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

In den Bauquartieren gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass hier grundsätzlich Gebäude auch über 50 m und damit ohne Längenbeschränkungen zulässig sind. Die überbaubaren Flächen sind durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind, sofern diese der Versorgung des Plangebietes dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Abstandsflächenvorschriften gem. § 5 LBO zu beachten. Mit der Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine sinnvolle Ausnutzung des Baugebietes ermöglicht werden.

Von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB werden im Bereich der Anbauverbotszone der K8258 und im Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen ausgewiesen. Damit werden die straßenrechtlichen Anforderungen und die Belange der Verkehrssicherheit im Plangebiet sichergestellt.



Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches (für die Verkehrsführung) sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung der baulichen Anlagen vor Windwurf oder Waldbrand wurde die Baugrenze in einem Schutzabstand von 30,0m zur angrenzenden Waldfläche abgerückt.

Mit den Festsetzungen soll eine ortsangepasste und eine bestimmungsgemäße Bebauung/ Nutzung im Plangebiet sichergestellt werden.

4.4 Verkehrsanlagen

Die Zufahrtsmöglichkeit zum geplanten Parkplatz und zum Gewerbegebiet erfolgt, wie bereits in Kap. 3.5 (Städtebauliches Konzept) ausgeführt, über die Mackstraße von Norden. Dies wird zunächst durch die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen nach Süden als Stichstraßen bis einschließlich

Flurstück 1373, als auch durch die Weiterführung der Mackstraße gemäß Bebauungsplan „An der Hochberger Straße 5/1“ in Ostrichtung sichergestellt. Die weiter südlich liegenden Baugrundstücke sollen vorab durch einen Gewerbebetrieb genutzt und von diesem teilweise weiterverpachtet werden, so dass die innere Erschließung in einem Ringschluss nach Vorgabe der Stadt Bad Saulgau vom Vorhabensträger selbst erstellt und unterhalten wird. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem Vorhabensträger werden die inneren Erschließungsstraßen in öffentliche Verkehrsflächen umgewidmet. Die Stadt Bad Saulgau erhält bis dahin ein Nutzungs- und Überfahrtrecht.

Da ein Ringschluss für den öffentlichen Verkehr über die private Erschließungsstraße vorerst nicht besteht, werden ausreichend Wendemöglichkeiten an den öffentlichen Stichstraßen, auch unter Einbeziehung des öffentlichen Parkplatzes im Norden bereitgestellt.

Der Parkplatzbereich, der als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung für das Parken von Kraftfahrzeugen ausgewiesen wird, dient vorrangig als Stellplatz für LKW's für die Firma Grieshaber Logistikpark Ravensburg GmbH und für die künftigen Gewerbebetriebe. Die Detailgestaltung des Parkplatzes, als auch die Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen der weiteren Planung und sind deshalb als Hinweis in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Trassenbereich der inneren Erschließung des südlichen Bauquartieres darf nicht überbaut werden. Dies wird durch Planzeichen 15.8 festgesetzt. Das Regelprofil der Erschließungsstraßen hat eine Breite von 8,5m. Es sind Fahrbahnbreiten von 7,0 (6,50m Fahrbahn +0,50m Schrammbord) mit einem einseitigen Gehweg geplant. Dadurch werden ausreichend Spielräume für die Gestaltung des künftigen öffentlichen Straßenraumes zugelassen.

Eine weitere direkte Zufahrt von der Platzstraße in das Gewerbegebiet ist nicht zulässig. Dies gilt auch für die bestehende Wegeverbindung von der Platzstraße (K 8258) zum Schädlerhof im angrenzenden Bebauungsplan Hochberger Straße 5/1. Aus diesem Grund wird ein Teilbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „An der Hochberger Straße 5/1“ durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert. Im Änderungsbereich (ca. 230 m²) wird die bisherige öffentliche Verkehrsfläche zu einer Gewerbefläche entwickelt und dadurch auch die Erschließung des östlichsten Quartiers sichergestellt. Im Bebauungsplan wird ein Zu- und Abfahrtsverbot auf die K 8258 durch Planzeichen Ziff. 6.4 PlanZV und durch textlichen Hinweis „Rückbau der bestehenden Zufahrtsmöglichkeit“ ausgeschlossen.

Für die südlichen Gewerbeflächen ist eine untergeordnete Anbindung für Pkw's an die Ortsverbindungsstraße möglich.

Weitere Zufahrtsmöglichkeiten in das Gewerbegebiet sind nicht zulässig. Dies wird durch die Planzeichen Nr. 6.4 der PlanZV im Plan sichergestellt.

4.5 Auswirkungen der Planung auf den Straßenverkehr

Verkehrsqualität:

Um die Auswirkungen des Vorhabens im Kontext des Gesamtgebietes Hochberger Straße auf die Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz aufzeigen zu können, wurde eine Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung für das Gewerbegebiet „An der Hochberger Straße“ in Bad Saulgau,

BrennerPlan, April 2024) erstellt. Für das geplante Gewerbegebiet „An der Hochberger Straße 5“ mit dem geplanten Logistikbetrieb wurde eine Voruntersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des neu induzierten Verkehrs erstellt. Ergänzend wurde eine aktuelle Verkehrszählung an drei Knotenpunkten am 21.03.2024 über 24 Stunden durchgeführt und das aktuelle Verkehrsaufkommen ermittelt.

Basierend auf einer allgemeinen Prognose (Prognose-Nullfall) und dem neu induzierten Verkehrsaufkommen wurde die Verkehrsmenge im Straßennetz im Planfall ermittelt. Insgesamt erhöht sich der Verkehr durch das geplante Gewerbegebiet in einer Worst-Case Betrachtung auf der Platzstraße direkt am Gewerbegebiet von 5.600 Kfz/24 h (davon ca. 850 Lkw/24 h) auf bis zu 7.000 Kfz/ 24h (davon ca. 1.200 Lkw/ 24h). Auf der Neidleinstraße bleibt die Verkehrsmenge unverändert. Auf der Mackstraße fahren ca. 23 % mehr Lkw als auf der Neidleinstraße. Die Leistungsfähigkeit an den 3 benachbarten Knotenpunkten (B32/Platzstraße, Platzstraße/ Neidleinstraße, Platzstraße/ Mackstraße) bleibt auch im Planfall, trotz einer sehr hoch angesetzten Worst-Case Betrachtung, leistungsfähig. Den Knotenpunkte Platzstr./Neidleinsstr. und Platzstr./Mackstr. werden in der Morgen- und Abendspitze durchwegend eine sehr gute Qualitätsstufe A attestiert. Der Knotenpunkt B32/Platzstr. erhält in der Abendspitze eine befriedigende Qualitätsstufe C. Da ansonsten in diesem Straßenabschnitt keine Auffälligkeiten bekannt sind und die untersuchten Einmündungen / Knotenpunkte leistungsfähig sind, sind aus gutachterlicher Sicht keine baulichen Maßnahmen entlang der Platzstraße und den untersuchten Einmündungen / Knotenpunkten, notwendig.

Blendschutz:

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt kann die Lage möglicher PV-Anlagen und damit die möglichen Blendwirkung erst auf der Baugenehmigungsebene im Detail beurteilt werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sowohl in Richtung der Bahnlinie, als auch in Richtung der K8258 breite Grünstreifen mit Gehölzstrukturen mit Pflanzbindung im Bebauungsplan als Randeingrünung und Sichtschutz festgelegt sind, die grundsätzlich geeignet sind Störungen durch Blendwirkungen zu minimieren bzw. zu vermeiden. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren können dann Maßnahmen bei Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern festgelegt werden, die eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Platzstraße sicher vermeiden.

5 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen die gestalterischen Grundzüge aus den angrenzenden Bebauungsplänen aufgenommen und weitergeführt werden, um ein homogenes Gesamterscheinungsbild zu erhalten und die geplante Gebietsentwicklung verträglich in das Ortsbild einfügen zu können. Dabei wird besonderer Wert auf die Außenwirkung und die ökologischen Belange gelegt.

5.1 Dachgestaltung

Im Gewerbegebiet werden als Hauptdachform nur Flach- oder Pultdächer zugelassen. Diese Dachflächen eignen sich für größere Gewerbehallen und für eine Solarnutzung und Dachbegrünung.

Abweichend zu dieser Vorschrift werden zur Sicherstellung der Belichtung der Innenräume oder technisch notwendiger Dachaufbauten andere Dachformen wie z.B. Tonnen-, Sheddach zugelassen, sofern sich diese der Fläche des Hauptdaches unterordnen. Aus Gründen des Umweltschutzes, der Speicherung von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Umgebungserwärmung sind Flachdächer mit einer Dachbegrünung herzustellen. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung für diejenigen Dachflächenanteile verzichtet werden, auf denen PV-Module errichtet werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ist anzustreben bzw. erwünscht. Diese sind bestmöglich aufeinander abzustimmen (siehe auch § 23 Abs.1 KlimaG BW i.V.m. PVPF-VO). Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sowie Oberlichter sind von der Begrünungspflicht befreit.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass aus Gründen des Umweltschutzes, insbesondere dem Schutz des Grundwassers, auf Dächern ohne Dachbegrünung flächige Eindeckungen mit unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) unzulässig sind. Ausnahme bestehen nur bei untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachrinnen, Verwahrungen und bei PV-Anlagen.

5.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Aus ortsgestalterischer Sicht sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig. Damit soll der offene landschaftlich geprägte Freiraum in diesen Bereichen erhalten bleiben. Einfriedungen müssen mindestens einen Abstand von 0,65m zum Fahrbahnrand aufweisen. Aus Gründen des Artenschutzes ist eine Einfriedung so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 10 cm Abstand zum Boden). Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen. An Einmündungen dürfen im Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder Einfriedungen und Bepflanzungen max. eine Höhe von 0,60 m aufweisen.

Die Bodenversiegelung ist im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Deshalb sind Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen in Hochstammqualität einzugrünen (1 Baum pro 6 Stellplätze). Die Befestigung der PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Flächen für Plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil, Kies/Sandgemische o.ä.) herzustellen. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das anfallende Oberflächenwasser der Stellplätze in geeigneten Versickerungsanlagen abgeführt werden kann. Diese sind hierfür ausreichend zu dimensionieren.

Mit dieser Regelung soll die Herstellung der Stellplätze und sonstigen Freiflächen ökologisch und landschaftsverträglich sichergestellt werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine effektive, flächensparende Bauweise im Gewerbegebiet dadurch erreicht, dass ab einem Anteil der Stellplatzfläche von 20% der Baugrundstücksfläche alle notwendigen Stellplätze platzsparend in oberirdischer, mehrgeschossiger Bauweise, z.B. in einem Parkdeck, Parkhaus herzustellen sind.

Durch die Festlegung der Gestaltung unbebauter Flächen wird im Plangebiet die Entwicklung von ökologisch bedeutsamen Flächen gefördert und eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung bzw. -Versickerung ermöglicht. Dazu sind auf den privaten Grünflächen artenreiche, extensive Blühwiesen

und Hochstaudenfluren anzulegen, die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten. Bei Gehölzpflanzungen hat die Pflanzenauswahl nach der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ aus der „Bad Saulgauer Staudenliste“ zu erfolgen. Außerhalb von Zugewegungen sind Steinschüttungen z.B. aus Zierkies, Schotter, Wacken als vegetationsfreie Flächen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung unerwünschter Blickbezüge wurden darüber hinaus Festlegungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden. Grundsätzlich werden daher Anlagen mit wechselndem Licht, Laserkegel und freistehende Werbepylone sowie mobile Werbeanlagen und Werbeanlagen auf dem Dach ausgeschlossen. Grundsätzlich ist bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen die Verwendung stark reflektierender Materialien und Farben unzulässig.

6 Technische Erschließung

6.1 Abwasserentsorgung

Vorgesehen ist ein modifiziertes Trennsystem mit dezentraler Regenwasserbewirtschaftung. Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über das bestehende Kanalnetz des nördlich angrenzenden Industriegebiets abgeleitet. Ein ausreichend dimensioniertes Abwasserkanalsystem ist hierfür in der Mackstraße vorhanden. Die Kläranlage hat ausreichend Kapazitäten die anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Gemäß Entwässerungskonzept (Büro AGP, 07.09.2023) ist geplant, Schmutzwasserleitungen / Mischwasserleitungen auf den mittleren Wasserverbrauch in Gewerbegebieten mit 0,5 l/s*ha zu bemessen. Da im Einzelfall ggf. behandlungsbedürftiges Regenwasser im Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, wird der Mischwasserkanal mit der Mindestnennweite DN 300 geplant.

6.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Wasserleitungsnetz der Stadt Bad Saulgau gesichert. Im Bebauungsplan ist hierfür ein Leitungsrecht, zugunsten der Stadtwerke Bad Saulgau eingetragen. Zur Wasserleitung sind zu jeder Seite 2,5 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

6.3 Löschwasservorhaltung

Das städtische Wasserleitungsnetz hat ausreichende Rohrdurchmesser um die Löschwasservorhaltung für ein Gewerbegebiet für den Grundschutz zu garantieren. Bei Bedarf sind betriebsbedingt zusätzliche Löschwassereinrichtungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen des geplanten Neubaus des Logistikzentrums Bad Saulgau wurde zum Nachweis der Entwässerung für das gesamte Gewerbegebiet ein Rahmenplan durch das Büro AGP, Bad Waldsee, 07.09.2023 erstellt, der in seinen Grundzügen in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurde. In dem Rahmenplan wurde auch eine nach Beendigung des Pachtvertrages mit der Firma Grieshaber Logistikpark Ravensburg GmbH künftige, gewerbliche Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Für eine ordnungsgemäße Behandlung und Versickerung von Oberflächenwasser aus öffentlichen und privaten Baugrundstücken ist eine zentrale Versickerungsanlage im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Diese wurde durch die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplan verbindlich übernommen. Mit dem Bauantrag ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Sigmaringen zu beantragen.

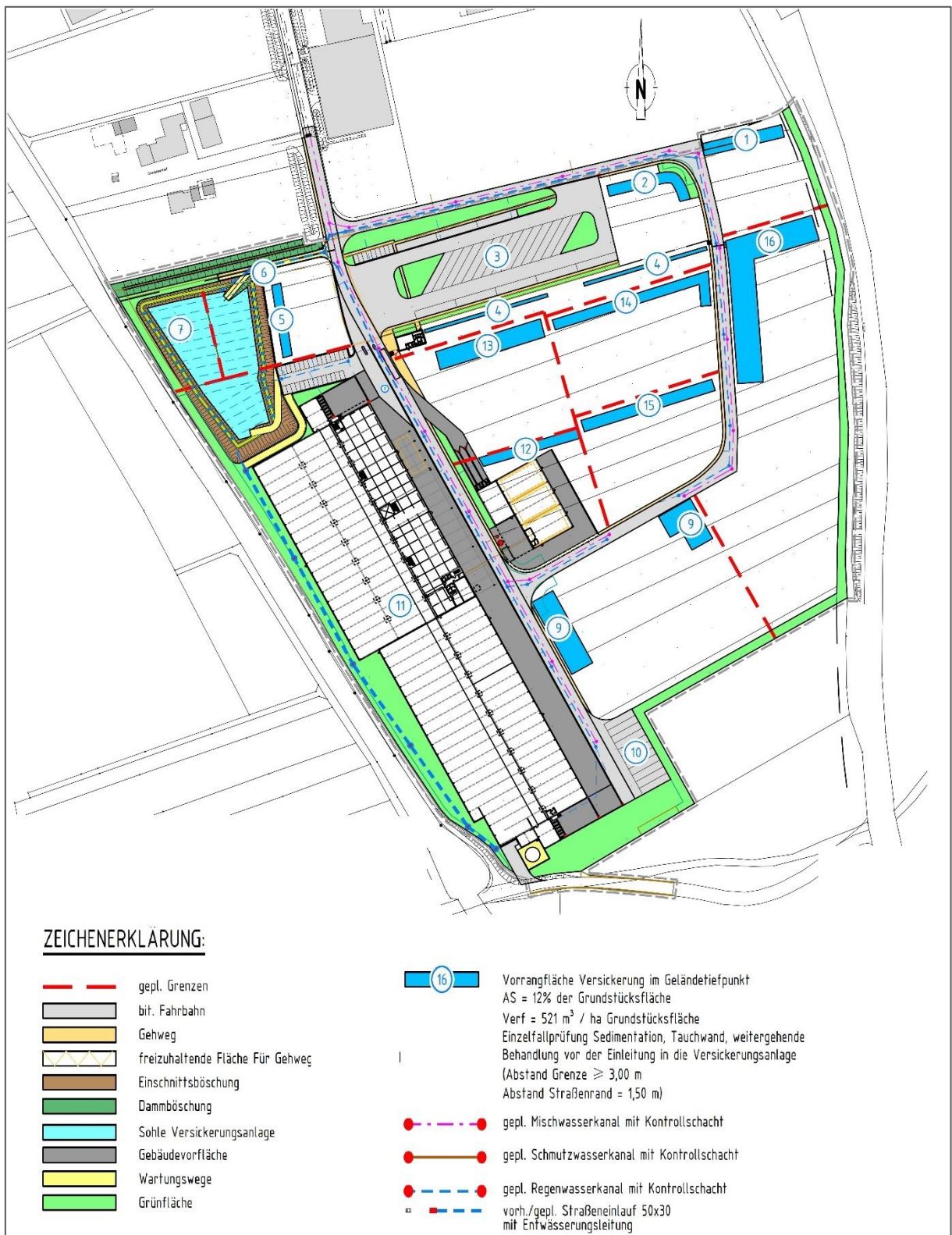


Abbildung 8: Rahmenplan Entwässerung, Quelle: Büro AGP, Bad Waldsee, 07.09.2023

Das Baugebiet wird aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Baugrundes in einem modifizierten Trennsystem entwässert. Somit erfolgt die Grundstücksentwässerung auf allen Baugrundstücken getrennt nach Schmutzwasser und Regenwasser. Niederschlagswasser welches auf Dach- sowie auf öffentlichen und privaten Verkehrs- und befestigten Hofflächen anfällt, soll im Plangebiet versickert werden.

Auf den einzelnen Baugrundstücken soll dazu das Niederschlagswasser dezentral über die belebte Bodenzone (mindestens 0,30 m stark) versickert werden. Dafür ist ein Flächenanteil von 12 % der Grundstücksfläche als Versickerungsfläche freizuhalten, was als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurde. Nach vorläufiger Berechnung ist pro ha Grundstücksfläche ein Speichervolumen von 521 m³ (Tn100) in der Versickerungsanlage erforderlich. Vor der Einleitung des Regenwassers in die Versickerungsanlage wird ein Schlammfangschacht zur Sedimentation empfohlen. Eine darüberhinausgehende Reinigung des Niederschlagswassers ist einzelfallabhängig und soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Entwässerungsgesuch geprüft werden.

Das Regenwasser von Straßenflächen und dem geplanten LKW-Stellplatz wird in der zentralen Versickerungsanlage im Nordwesten des Plangebietes gereinigt und versickert. Direkt angrenzend ist die Versickerungsanlage des geplanten Logistikzentrums vorgesehen. Somit entsteht ein gemeinsames Versickerungsbecken mit Flächenanteilen, welche später für die öffentlichen Straßenflächen anteilig von der Stadt Bad Saulgau übernommen werden.

In GE 1 ist vorgesehen, das Niederschlagswassers befestigter Hof – und Verkehrsflächen über Rinnen und Einlaufschächte zu sammeln und über den Regenwasserkanal zur Versickerungsanlage abzuleiten. Das Dachflächenwasser fließt ebenfalls über Regenwasserkanäle zur Versickerungsanlage. Für die großen geplanten Dachflächen in GE 1 ist die Regenwasserableitung zum Becken über einen separaten Regenwasserkanal geplant. Zur Niederschlagswasserversickerung ist ein Beckenvolumen von ca. 5.200 m³ erforderlich. Innerhalb des Beckens wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über die belebte Bodenzone gereinigt und versickert. Diese Rückhaltung und Reinigung erfolgt für Regenereignisse mit der Wiederkehrzeit von 1 mal in 5 Jahren (Tn5). Im Fall seltener Starkregen ist ein Freibord geplant in dem bei weiter zufließendem Regenwasser über Einlaufschächte das Regenwasser zur Flächendränage geführt wird und damit direkt in die Schmelzwasserkiese versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass Regenwasser in diesem Fall unschädlich verschmutzt ist, da die Einzugsgebietsflächen bereits mit dem vorausgegangenen Regenvolumen (Tn5) abgewaschen wurden.

Niederschlagswasser weiterer unbefestigter Lagerflächen soll im Plangebiet (GE 2 bis GE 7) dezentral über Mulden mit Sickerschlitze in die Schmelzwasserkiese versickert werden. Geplant ist, das Gelände so anzugleichen, dass die Oberfläche nach Norden geneigt ist. Überschüssiges Regenwasser soll auf der Oberfläche abfließen und in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone versickern. Dazu sind unterhalb der Bodenzone bis in die Schmelzwasserkiese Sickerschlitze mit durchlässigem filterstabilem Betonkies 0/32 mm erforderlich. Das Muldenvolumen wird für die Regenereignisse Tn5 ausgebildet. Für die Überflutungssicherheit ist ein Freibord für Tn 30 bis Tn100 und ein direkter Überlauf in die Sickerschlitze notwendig.

Als Vorreinigung vor der Versickerung ist beim Dachflächenwasser ein einfacher Schlammfang mit Havarieschieber vorzusehen. Auf Grund der Versickerung sind nur Dacheindeckungen mit beschichteten Metallen zulässig. Dachrinnen sind davon ausgenommen.

Als Vorreinigung für das Regenwasser der Verkehrsflächen ist eine Sedimentation mit Tauchwand vorgesehen. Am letzten Schacht vor dem Becken wird jeweils der Einbau eines Havarieschiebers empfohlen.

Dem Entwässerungskonzept (Büro AGP, 07-09.2023) liegen folgende Bemessungsgrundlagen und Normen zugrunde:

Grundsätzlich erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Hierzu sind die aktuellen Arbeitsblätter zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer (DWA-A 102-1/BWK-A 3-1) und emissionsbezogenen Bewertungen und Regelungen DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 heranzuziehen.

- Zur Bemessung wurden die Regendaten aus dem Kostra 2020 ermittelt
- Der Bemessung werden die Niederschlagsdaten des DWD 2020 zu Grunde gelegt. Die vom DWD empfohlenen Toleranzwerte UC für Klimaänderungen wurden bei der Beckenbemessung berücksichtigt
- Die Bewertung für die Regenwasserbehandlung erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Regenwasser in Siedlungsgebieten und der M153
- Das Volumen der Versickerungsanlage wurde so bemessen, dass alle Regenereignisse der Regenreihe Tn 5 im Becken über die belebte Bodenzone gereinigt und versickert werden können
- Im Versickerungsbecken wurde über dem Wasserspiegel des Tn5 ein Freibord geplant, in dem bei Regenereignissen größer Tn5 Regenwasser von den in diesem Fall abgewaschenen Flächen direkt über Muldeneinlaufschächte in die Schmelzwasserkiese geleitet wird. Dieser Freibord wurde auf die Wassermenge der Regenereignisse Tn 30 und Tn 100 bemessen.
- Die Regenwasserkanäle wurden mit dem Regenereignis mit der Dauer 10 Min und der Wiederkehrzeit 1 mal in 5 Jahren mit der Regenspende von $r_{10,0,2} = 261 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ bemessen.
- Grundleitungen wurden mit der Regenspende $r_{5,0,2} = 374 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ bemessen.

6.5 Wild abfließendes Niederschlagswasser von Außengebieten

Grundsätzlich kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser von Süden im Plangebiet bei Extremwetterlagen auftreten kann. Das Niederschlagswasser des Plangebiets fließt bisher über die Geländeneigung frei Richtung Nordwesten ab. Eine Vorflut ist nicht vorhanden. Im Osten führt die Platzstraße K8258 in Dammlage vorbei. Im Westen liegt der Breitenlohweg sowie die Bahnstrecke Bad Saulgau-Aulendorf, welche im Einschnitt vorbeiführt. Südlich des Plangebiets liegt eine ca. 0,7 ha große Waldfläche, welche auf flachem Gelände und durchlässigem Untergrund nur in sehr seltenen Fällen zeitverzögert abflusswirksam wird.

Das wild abfließende Oberflächenwasser wird über die Grundstücke zu den Straßenflächen und weiter zum Versickerungsbecken im Geländetiefpunkt abfließen und ist über die öffentlichen bzw. privaten Entwässerungs- bzw. Versickerungseinrichtungen aufzufangen und nach den fachlichen Vorgaben wie bisher schadlos abzuleiten. Hierdurch besteht die Notwendigkeit, geeignete Retentionsmulden im Bereich der privaten Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke und auf den öffentlichen Grünflächen herzustellen. Die Versickerungseinrichtungen werden mit einem Freibord für Starkregenereignisse bemessen.

6.6 Energieversorgung (Strom, Wasser, Fernmeldeleitung)

Der Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Netze ist gesichert. Das Plangebiet kann über eine bestehende 20 kV Kabelleitung der Netze-BW aus dem nördlich angrenzenden Industriegebiet mit Strom versorgt werden. Bei Bedarf sind zur Versorgung der Gewerbefläche der Ausbau von Trafostationen notwendig. Hierzu wurde ein Standort für die Trafostation an der öffentlichen Stellplatzfläche in die Planzeichnung eingetragen. Bei Vollbelegung der Gewerbefläche können weitere Trafostationen im Plangebiet erforderlich sein. Durch die Festsetzung zur Verpflichtung der Herstellung von PV-Freianlagen auf Freilagerflächen in Ergänzung zur bestehenden Verpflichtung zur Errichtung von PV-Dachanlagen gem. Klimaschutzgesetz (KSG BW) wird ein wesentlicher Beitrag hin zu einem klimaneutralen Gewerbegebiet geleistet.

7 Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Belange des Vorhabens abschließend und bestimmt zu regeln.

Zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens wurde ein Schallschutzgutachten vom Büro ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, April 2024 erarbeitet, das Auszugsweise wiedergegeben wird und das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Das Vorhaben entfaltet Außenwirkung dahingehend, dass in der Nachbarschaft gewerbliche Schalleinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet herausgegeben sind. Diese sind nach Maßgabe der Anforderungen der TA Lärm dahingehend zu beschränken, dass einerseits die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sichergestellt ist und ausreichende Reserven für das geplante GIO, westlich des Geltungsbereiches erhalten bleiben. Die TA-Lärm stellt den gesetzlichen

Rahmen für die Beurteilung von Gewerbelärm sowie für die Genehmigung einzelner Betriebe dar und nennt zulässige Immissionspegel. Als maßgeblicher Immissionsort wurde die bestehende Wohnbebauung eines Aussiedlerhofs (Schädlerhof) herangezogen.

Zu diesem Zweck wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691, Geräuschkontingentierung, 2006 vorgenommen. Hierzu wurden gebietstypische bzw. bedarfsgerechte Kontingente für die jeweiligen Gewerbegebietsflächen vergeben. Die Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung nach der geltenden Genehmigungslage.

Als Ziel der Lärmkontingentierung wurde für das geplante Gewerbegebiet die Unterschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwerts um 3 dB(A) definiert. Damit dürfen die bestehenden gewerblich genutzten Flächen den gleichen Lärmeintrag an den Bezugspunkten wie das Planungsgebiet „An der Hochberger Straße 5“ verursachen, ohne dass Richtwertüberschreitungen zu verzeichnen sind.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets ist die maximale Schallabstrahlung zu begrenzen. Es sind nach Maßgabe der Lärmkontingentierung nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 [3] resultierenden Teilpegel an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Übersicht der max. zulässigen Emissionskontingente im Gewerbegebiet

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GE 1a, GE 2, GE 7	64	49
GE 1b, GE 3,	69	54
GE 4, GE 5, GE 6	70	55

Die Lage der Teilflächen ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Da ausschließlich schutzbedürftige Nutzungen im Westen des Geltungsbereichs liegen, sind keine maßgeblichen Immissionsorte in den anderen Richtungen zu beachten. Auf die Ausweisung von Zusatzkontingenten wurde daher verzichtet.

Wenn sich die aufgelisteten Teilflächen wiederum in mehrere Parzellen gliedern, ist abweichend von der eigentlichen Kontingentierung, die Anwendung des Relevanzkriteriums der DIN 45691 [3] zweckmäßig:

„Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L , den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).“

Sollte das gesamte Gewerbegebiet nur durch einen Betrieb genutzt werden, so ist der Nachweis zu führen, dass an den maßgeblichen Bezugspunkten die Richtwerte in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen des Baugesuchs auf der Grundlage der TA-Lärm [1] zu erbringen.

Die Emissionskontingentierung und das Relevanzkriterium wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Planungsgebiet schließt im Norden an das bestehende Industriegebiet „An der Hochberger Straße“ an. Im Norden des Planungsgebiets ist zwischen den Flächen für gewerbliche Nutzungen die Einrichtung eines öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Der Neubau des öffentlichen Parkplatzes ist nach den Kriterien der 16. BImSchV [2] zu beurteilen.

Die Berechnungen nach RLS-19 [5] zeigen, dass an den Wohngebäuden des Schädlerhofs keine Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV [2] durch die Lärmeinwirkungen des Parkplatzes zu befürchten sind. Somit leitet sich aus den Ergebnissen kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ab.

Mit dieser Regelung kann eine bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung des zukünftigen GIO durch die Festlegung geeigneter passiver oder aktiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die abschirmende Wirkung von Gebäuden im gegenständlichen Angebotsbebauungsplan für die Bezugspunkte nicht berücksichtigt wurden. So dass durch die Lage der Bezugspunkte an den einzelnen Gebäudeseiten in der Realität Pegelminderungen durch die abschirmende Wirkung der Gebäude ermöglicht werden und somit ein geringerer Lärmeintrag zu verzeichnen ist. Hierdurch ergibt sich ein gewisser Puffer, der durch das geplante GIO weiter ausgeschöpft werden könnte.

Langfristig wird angestrebt, den heute als Mischgebiet einzustufenden Immissionsort des Schädlerhofes mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in ein faktisches Gewerbegebiet umzuwidmen. Bereits heute ist dem Gebäude Schädlerhof 1 ein Lohnbetrieb für Landwirtschaft sowie Drainage-Arbeiten zuzuordnen und im Gebäude Schädlerhof 2 die Schädler GmbH ein Unternehmensstand „Der Handel, Vertrieb und Produktion von Anglergeräten, Fischen und Angelköder, der Handel und Vertrieb von Möbel, Figuren und Dekorationsartikel, sowie Organisation und Beratung im Reise- und Messegewerbe“ ansässig. Damit können weitere Spielräume für eine deutlich bessere Nutzbarkeit des GIO erzielt werden.

8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das überwiegende Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Gehölzbestände und Einzelbäume sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Bahnlinie im Westen eine Biotophecke. Im Süden wird das Plangebiet durch standortgerechten Laubmischwald begrenzt. Weiter östlich grenzt nach der Platzstraße K8258 ein größeres Waldgebiet (Hochberg) an. Direkt entlang dem

Geltungsbereich verläuft im Westen der Breitenlohweg, der im öffentlichen Radwegenetz der Stadt Bad Saulgau genannt ist.

Die Grünordnung sieht aus diesem Grund umfangreiche Randeingrünung im Westen zum Breitenlohweg und nach Osten zur Platzstraße vor, um die Außenwirkung des Gewerbegebietes so gering als möglich zu halten. Die weitere Durchgrünung des Gewerbegebietes wird durch die Pflicht zur Anpflanzung von Laubbäumen sichergestellt. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist hierzu je 250 m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die im Plan festgesetzten Bäume in den Baugrundstücken können hierauf angerechnet werden. Auf den nicht bepflanzten Grünflächen wird die Anlage von artenreichen Blüh- und Extensivwiesen mit einer standortangepassten Wiesenmischung festgelegt. Damit werden sich gegenüber dem Bestand auf diesen Flächen ökologisch höherwertige Strukturen entwickeln, die einen Ausgleich aus naturschutzfachlicher Sicht leisten.

Als Abgrenzung zum Schädlerhof im Nordwesten wurde als Trenngrün und zum Zwecke des Lärmschutzes ein bepflanzter Erdwall festgesetzt, der den bestehenden Erdwall fortsetzt. Auf dem Erdwall muss die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 2 m hoch sein.

Bei der Gehölzauswahl sind Gehölze aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ zulässig. Außerdem hat die Stadt Bad Saulgau eine Gartenfibel entwickelt, die als Hilfe bei der Gestaltung von Freiflächen empfohlen wird. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig nachzupflanzen.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Aufbau einer Randeingrünung nach Westen mit einem mehrreihigen, naturnahen Feldhecke aus Bäumen und Sträuchern. Die Bäume 1. Ordnung sollen in einem Regelabstand von 15,0 m in der Reihe gepflanzt werden, um ein wirkungsvolles Grünband zu erreichen. Die Unterpflanzung erfolgt mit Sträuchern aus der Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze.
- Zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Gewerbegebietes ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein höher wachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Die in den Baugrundstücken festgesetzten Einzelbaumpflanzungen können hierauf angerechnet werden.
- Durchgrünung und Gliederung von Pkw-Stellplätzen durch die Festlegung von Baumreihen auf Grünstreifen (pro 6 Stellplätze 1 Baum). Ausnahmen werden bei Errichtung einer PV-Anlage über den Stellplätzen zugelassen.
- Herstellung einer extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern auf den Dachflächenanteilen des Hauptdaches, die größer als 10 m² sind und die nicht mit einer PV-Anlage ausgeführt werden.
- Bereitstellen von Flächen für die Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten und öffentlichen Flächen. Ansaat der Versickerungsfläche im

Nordwesten des Geltungsbereiches mit einer geeigneten autochthonen Regio-Saatgutmischung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen feuchten Hochstaudenflur

- Eingrünung des Plangebietes nach Südosten durch die Schaffung eines gestuften Waldrandes mit Bäumen, Sträuchern und Hochstaudenfluren
- Anlage eines Streuobstbestandes im Norden des Plangebietes
- Entwicklung von blütenreichen extensiven Wiesenflächen zur Aufwertung der Biotopfunktion für lokale Tier- und Pflanzenarten. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind blütenreiche extensive Wiesenflächen aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 8 „Alpen und Alpenvorland“, Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ mit einem max. Grasanteil von 10% herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Mahd 2 -3 mal pro Jahr. 1. Mahd 15. Mai bis 01. Juni, 2. Mahd frühestens 8 Wochen später. Dritte Mahd Ende September. Das Mahdgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Pfliegewegen und Freilagerflächen.

9 Klimawandel und Klimaanpassung

Die Folgen des Klimawandels in Umwelt und Gesellschaft zeigen sich in den letzten Jahren zunehmend spürbar. Ereignisse wie Starkregen, Hitze, Trockenheit und Hochwasserereignisse und deren Folgen haben unmittelbare Bedeutung für Raum- und Bauleitplanung. Das Umweltbundesamt weist aus diesem Grund deutschen Städten und Gemeinden eine besonders wichtige Rolle bei der Begegnung der Herausforderungen des Klimawandels zu. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gibt hierbei das Baugesetzbuch vor: Im § 1 Abs. 5 BauGB fordert der deutsche Gesetzgeber, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll der Klimaschutz ferner bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Hierbei wird zwischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Maßnahmen für den Klimaschutz unterschieden. Ersteres beschreibt den Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels, während Klimaschutzmaßnahmen auf der anderen Seite die Ursachen des Klimawandels reduzieren sollen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll den zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel Rechnung getragen werden, indem Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung gegen den Klimawandel getroffen werden:

Handlungsfeld

Maßnahmen

Verbesserung des Mikroklimas

- **Grün- und Freiflächen**

Straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken fördern die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre, verbessern das Mikroklima und stellen die

ökologische Qualität im Pangebiet sicher. Aus diesem Grund sind die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen bzw. befestigte Stellplätze und Freilagerflächen mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von Art. 81 Abs 1 Nr. 5 BayBO nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Weiter sind für bestimmte Gebäudedächer eine Dachbegrünung herzustellen.

- **Bodenversiegelung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und Förderung der Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht sind Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Denn ein hohes Maß an dezentraler Versickerung fördert die natürliche Bodenfunktion und stellt eine maximale Ausnutzung der Sickerfähigkeit des Bodens sicher. Letzteres kann einen entscheidenden Beitrag zur Entlastung des Kanalsystems bei Starkniederschlagsereignisse leisten. Der Bebauungsplan stellt durch Festsetzungen und Hinweise sicher, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung eingehalten werden können.

Hierzu sind geeignete dezentrale oder zentrale Regenrückhalte – und Versickerungsbecken auf den Baugrundstücken herzustellen, so dass im Regelfall das anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Baugrundstücken zu versickern ist.

- **Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ_{100}) oder seltener (HQ_{extrem}) zu erwarten ist. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser bei Extremniederschlägen wurden Geländemodellierungen auf den Baugrundstücken zugelassen. Dazu sind die Versickerungseinrichtungen mit einem Freibord für Starkregeneignisse zu bemessen.

Naturgefahrenvorsorge (z.B. Starkregen, Überschwemmungen)

Klimaangepasste Energieversorgung

- **Solarthermie und Photovoltaikanlagen**

Die Festsetzungen erlauben grundsätzlich die Herstellung von PV-Dach- bzw. Solardachanlagen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern sind grundsätzlich auch in Kombination mit Gründächern erlaubt, so dass die Planung die Klimaschutzziele der Bundesregierung berücksichtigt und ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet wird. Eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Solarflächen über Freilagerflächen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 1. Mai 2022 in Baden-Württemberg ab 1. Mai 2022 für neue Gebäude die Photovoltaik (PV)-Pflicht gilt. Ebenso sind ab einer Stellplatzanzahl auf dem Betriebsgrundstück von 35 Stellplätzen, diese mit einer PV-Anlage zu überdecken. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Verpflichtung, indem eine Durchgrünung mit Bäumen der Stellplatzflächen unter PV-Anlagen nicht verbindlich gefordert wird und stattdessen auf eine wirksame Randeingrünung Wert gelegt wird.

10 Artenschutz

Bei Vorhaben gilt grundsätzlich § 44 Absatz 1 BNatSchG.

Demnach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Zusätzlich wird im BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote im Rahmen von behördlich zugelassenen Vorhaben nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (im Folgenden „europarechtlich geschützte Arten“) gelten. Darin wird unter anderem festgelegt, dass:

- das Tötungsverbot nur eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben *signifikant* erhöht wird.
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang

weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

Um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, wurde eine Relevanzuntersuchung (LARS CONSULT 2018), durchgeführt und das Untersuchungsgebiet auf verschiedene potenziell vorkommende Tiergruppen hin untersucht. Im Frühjahr 2022 wurde eine Untersuchung der Offenlandvögel durch das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom vorgenommen. Die Erfassung der Vogelfauna erfolgte nach der Methode der Revierkartierung (z. B. SÜDBECK et al. 2005) sowohl für den Geltungsbereich als auch für die umgebenden Flächen. Die Untersuchungen wurden im Frühjahr 2023 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um fünf weitere Vogel- und vier Reptilienkartierungen ergänzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes konnten in beiden Jahren keine Offenlandvögel wie Feldlerche, Schafstelze und Wachtel nachgewiesen werden. Dies hängt mit der Kulissenwirkung der angrenzenden Wälder und Gebäude zusammen. Das Offenland wurde von einigen Vögeln zur Nahrungssuche genutzt; das Plangebiet stellt jedoch für keine Vogelart ein essentielles Nahrungsgebiet dar. In der geschützten Feldhecke brüten Goldammern und häufige Allerweltsvogelarten wie z.B. Amseln. Da das Baugebiet nach Westen hin in Form einer strukturreichen Hecke aus verschiedenen Feldgehölzen eingegrünt wird und kein Eingriff in Gehölzbestände erfolgt, ist von keiner Verdrängung der Brutreviere auszugehen.

Da kein Eingriff in den Bahndamm erfolgt, ein Abstand zu den relevanten Strukturen eingehalten wird und eine Eingrünung zum Bahndamm hin erfolgt, sind keine negativen Effekte auf das Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erwarten. Während der Erschließungsarbeiten und der Bauzeit wird westlich des Breitenlohweges ein geeigneter Abfangzaun errichtet, um ein Einwandern der Zauneidechse in das Baugebiet zu vermeiden und somit einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Dieser Zaun muss mind. 50 cm hoch sein und in den Untergrund einbinden.

Um in den benachbarten Gehölzen brütende Vögel, jagende Fledermäuse und Insekten nicht zu beeinträchtigen, wurden Hinweise zu den allgemeinen Schutzzeiten innerhalb der Vogelbrutzeit und Festsetzungen zum Artenschutz für eine insektenschutzfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan getroffen.

11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

11.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „An der Hochberger Straße 5“ wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Mensch inkl. menschl. Gesundheit	Überbauung, Kullissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzpflanzungen und Durchgrünung des Gewerbegebietes - Aufbau einer wirksamen Randeingrünung - Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen - Bereitstellen von Flächen für die Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen - Lärmkontingentierung gemäß schalltechnischer Untersuchung
Landschaftsbild	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Standortwahl in einem bereits vorbelasteten Bereich außerhalb attraktiver Sichtbeziehungen - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung - Einschränkung der Werbeanlagen im Bebauungsplan - Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen - Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen durch Anlage eines Streuobstbestandes, Pflanzung von heimischen Gehölzen, naturnahe Hecken und Herstellung artenreicher Blühwiesen/Hochstaudenfluren im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen - Hinweise zur Beleuchtung und Vermeidung des unnötigen Eintrags von künstlichem Licht in die benachbarten Habitatstrukturen zum Schutz in den benachbarten Gehölzen brütender Vögel, Nachtvögel, jagender Fledermäuse und Insekten - Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten sind die gesetzlichen Schonzeiten einzuhalten, d.h. Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar stattfinden. - Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Kleintieren wird auf Sockelmauern verzichtet bzw. die Einhaltung von 10 cm Abstand zum Boden bei der Errichtung von Zäunen festgesetzt. - Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes während den Bauzeiten entlang des Breitenlohweges

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen
Fläche Boden und Geomorphologie	Abtrag, Aufschüttung und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung von Versiegelung und Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,8 und 1,0) und Ausweisung von Grünflächen - Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen - Nutzung bereits bestehender Wegeverbindungen für die Erschließung - Beachtung der fachlichen Vorgaben bei Bodenarbeiten - Ordnungsgemäße Entsorgung eventuell anfallender schadstoffbelasteter Böden
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Ermöglichung der Versickerung von Niederschlägen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) insbesondere im Bereich der Fläche für PKW-Stellplätze - Rückhaltung von Niederschlägen auf dem Grundstück mittels Erdbecken mit Rigolenversickerung - Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen
Luft / Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen - Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzhecken als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume). - Zulassen von PV-Anlagen auf Dächern und über Stellplätzen gem. KlimaG BW - Extensive Dachbegrünung von Flachdächern von Gebäuden (u.a. Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen) deren Fläche mehr als 10 m² umfassen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage ist anzustreben und bestmöglich aufeinander abzustimmen (§ 23 Abs.1 KlimaG BW i.V.m. PVPF-VO)

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Kulturelles Erbe und Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Hinweise zur Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern

11.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten. Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen; 2012).

Neben dem Ausgleichsbedarf für Biotope und Boden fällt i.d.R. gemäß Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ noch ein weiterer Bedarf an Ökopunkten für den Eingriff in das Landschaftsbild an.

Folgende Tabelle gibt die Gesamtbilanz der Ökopunkte (Biotoptypen, Boden sowie die Bilanzierung des Landschaftsbildes) wieder. Eine detaillierte Aufstellung der Bewertungen von Bestand und Planung findet sich im Umweltbericht Kap. 4.3.

Tabelle 3: Gesamtbedarf Ökopunkte (Gesamtbilanz)

Bilanzen des Geltungsbereichs	Ökopunkte
Biotoptypenbewertung	89.149
Bodenbewertung	686.808
Landschaftsbildbewertung	44.401
Summe (= Bedarf)	820.358

Der Eingriff, der durch das Planvorhaben entsteht, wird über externe Ökokontoflächen kompensiert.

Bei den zugeordneten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen handelt es sich um Renaturierungsmaßnahmen am Friedberger Bach, Gmkg. Friedberg (ÖKM 1), Renaturierung Krähbachtal, Gmkg. Fulgenstadt (ÖKM2), Waldrefugium gemäß dem Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg Neidlinger Fall, Fl.-Nr. 931/0, 932/0, 933/0, Gemeinde Beuron, Gmkg. Hausen und Schlößlehalde, Fl.-Nr. 326/2, 443/0 Gemeinde Beuron, Gmkg. Hausen. Mit den anrechenbaren Ökopunkten aus den zugeordneten Ökokontomaßnahmen (siehe Ökokonten-Steckbriefe in Anlage 5) wird der Ausgleichsbedarf in Höhe von 820.538 ÖP vollständig erbracht.

Die Flächen aus dem Ökokonto werden dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs 1a BauGB zugeordnet. Die auf den Ökokontoflächen festgelegten Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen sind durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

12 Flächenbilanzierung

Tabelle 4: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Öffentliche Grundstücksflächen, davon	15.890	15,3
• Verkehrsflächen	7.510	7,2
• Grünflächen	8.380	8,1
Private Grundstücksflächen, davon	87.795	84,7
• Überbaubare Flächen / GRZ 0,8	53.995	52,1
• Überbaubare Flächen / GRZ 1,0	24.250	23,4
• Grünflächen	9.550	9,2
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	103.685	100 %