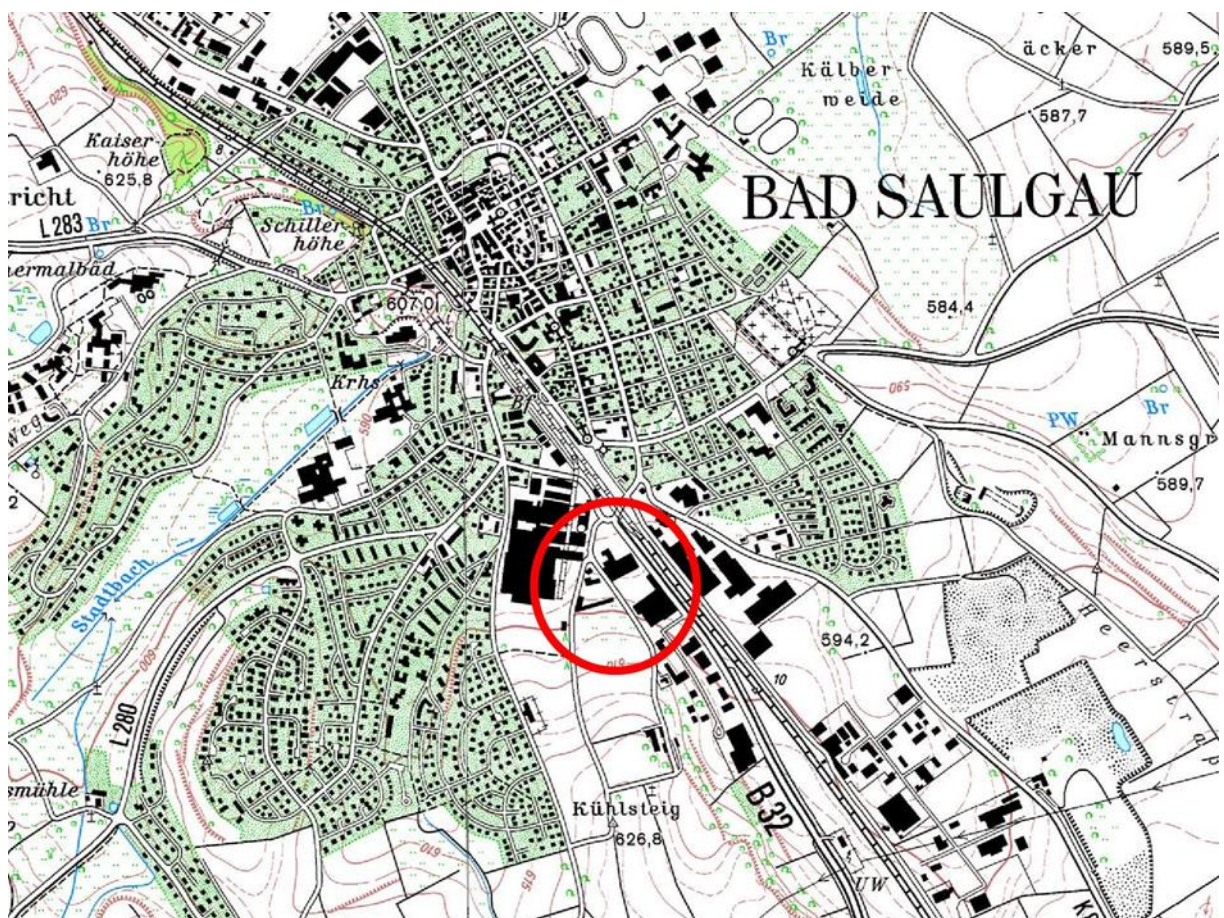


Stadt Bad Saulgau

Bebauungsplan mit Grünordnung „Kühlsteig 2“

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 BauGB



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kühlsteig 2"
Zusammenfassende Erklärung gem. §10 BauGB

AUFTRAGGEBER

Stadt Bad Saulgau
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau



Telefon: 07581-207315

Telefax: 07581-207865

E-Mail: stadtplanung@bad-saulgau.de

Web: www.bad-saulgau.de

Vertreten durch: Erste Bürgermeisterin Doris Schröder

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 13.07.2022

A handwritten signature in blue ink that reads "Robert Geiß".

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Ablauf des Verfahrens	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
4.3	Fläche und Boden	6
4.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	7
4.5	Luft und Klima	7
4.6	Landschaft	8
4.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
5	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	8

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kühlsteig 2“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kühlsteig 2“ im Wesentlichen die Realisierung eines Mitarbeiterparkplatzes der Fa. Claas. Durch die Verlagerung der Mitarbeiterparkplätze von der Innenstadt an den Rand des Konzerngebiets/Stadtgebiets kann im Konzerngelände selber eine Umstrukturierung/Nachverdichtung stattfinden, aufgrund derer die Fläche effizienter genutzt wird und die Betriebsabläufe optimiert werden. In diesem Zuge waren die angrenzenden Bebauungspläne an die neue Entwicklungsabsicht anzupassen. Der Bebauungsplan „Schlehenrain“, der bislang den Bereich als öffentliche Verkehrsfläche ausweist, wird aufgehoben und durch die Ausweisung von Gewerbeflächen eine Zusammenführung der beiden Betriebsgrundstücke ermöglicht. Ebenso wird der westlich davon liegende Bebauungsplan „Kühlsteig“ durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert und an die neue Situation angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zu Gewerbeflächen umgewandelt werden.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	20.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	09.08.2021 bis 10.09.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	09.08.2021 bis 10.09.2021
Billigungsbeschluss:	17.02.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	19.04.2022 bis 23.05.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	19.04.2022 bis 23.05.2022
Satzungsbeschluss:	07.07.2022

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Gebietsentwicklung im Umweltbericht bewertet und Kompensations- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Die Artenschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung behandelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Außerdem wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Inhalte dieser Fachgutachten flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. Nachfolgend wird eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Entwurfsauslegung und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung vorgenommen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Das Regierungspräsidium Tübingen (Ref. 21) empfiehlt eine Klarstellung der Formulierungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die aufgenommen wurde.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben, da das beigefügte Schalltechnische Gutachten nachweist, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Aus der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass durch die zwar begrüßenswerte umweltfreundliche Planung (Ausgleichsfläche) eine künftige Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Süden erschwert werden könnte. Eine künftige Erweiterungsabsicht von Gewerbeflächen in Richtung Süden besteht jedoch mittel- bis langfristig nicht. Sollte dennoch hierfür zukünftig ein Bedarf entstehen, so wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Aus der Öffentlichkeit wird auf die mögliche Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer im Zufahrtbereich des Stellplatzes (Schlehenrain) hingewiesen. Dies sollte durch eine getrennte Wegeführung sichergestellt werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Bedarf im Rahmen weiterer

Optimierungsmaßnahmen eine vom Fahrverkehr getrennte Wegeführung und eine für Fuß- und Radfahrer markierte Straßenquerung über die Zufahrtstraße hergestellt werden kann. Der Bebauungsplan hält hierzu ausreichende öffentliche Verkehrsflächen bereit.

Auf Empfehlung des Landratsamtes Sigmaringen wurden Hinweise zum Umgang mit Abfällen, in den Bebauungsplan übernommen.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Naturschutz wies darauf hin, dass zur Eingriffsbilanzierung die Bestandsbewertung von einzelnen Biotoptypen an dem genehmigten Zielzustand anzupassen sei. Außerdem sollten die geplanten Biotoptypen grafisch im Plan dargestellt und Aussagen zum Artenschutz und zur Herstellung und Pflege der Biotoptypen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird die Verwendung der Traubeneiche im Parkplatzbereich aufgrund der harten Früchte zu den Randbereichen des Parkplatzes angeregt, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden. Diese Regelung/ Festsetzung war bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Lage der Baumpflanzungen wurde in gewissen Spielräumen in der Planzeichnung als variabel festgesetzt.

Aus der Öffentlichkeit wird auf die notwendige Eingrünung des Parkplatzes hingewiesen, um die Außenwirkung des Parkplatzes so gering wie möglich zu halten. Eine ausreichende Randeingrünung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baumreihen sowie durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche im Süden mit Bäumen und Hecken sichergestellt. Im Umweltbericht wurde die Empfehlung zur Durchführung eines Monitorings zur Sicherstellung der Herstellung der geplanten Biotoptypen ergänzt.

4.3 Fläche und Boden

Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 fordert eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenverbrauch in der Bauleitplanung mit dem Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren. Im vorliegenden Fall wird die Ausweisung von ca. 450 oberirdischen Stellplätzen in Frage gestellt und alternativ eine effektivere Ausnutzung der Fläche mit Photovoltaikanlagen oder die Unterbringung der Stellplätze in einem flächensparenden Parkhaus angeregt. Vergleichbare Anregungen wurden auch vom Amt für Landwirtschaft, dem Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, dem Bund für Umwelt und Naturschutz und dem Regionalverband Bodensee- Oberschwaben vorgebracht. Im Rahmen einer Alternativenprüfung, in der weitere effizientere Flächenkonzepte auf der Erweiterungsfläche untersucht worden sind, wurde festgestellt, dass eine weitere Auslagerung von Betriebs-einrichtungen, wie Lagerflächen sowie Gebäude für die Produktion, Forschung und Entwicklung an dieser Stelle nicht möglich sind, da die Erweiterungsfläche von den bestehenden Gewerbeflächen durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg getrennt liegt und es durch den erforderlichen Betriebsverkehr hier zu einer hohen Gefährdungssituation für Fußgänger und Radfahrer kommen würde. Ein platzsparendes Parkdeck würde aufgrund der Höhenentwicklung auf dem offenen Hügelzug das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich beeinträchtigen bzw. bei Herstellung einer Tiefgarage es zu einem hohen Eingriff in den Boden kommen. Außerdem würde sich durch die erforderliche

Flächeninanspruchnahme für die Zufahrtsrampen negativ auf eine mögliche Flächeneinsparung auswirken. Eine querungsfreie Unterführung unter dem Geh- und Radweg würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand durch die notwendige Verlegung der hier verlaufenden Spartenleitungen und des Kanalnetzes nach sich ziehen. Dagegen kann ein oberirdischer Parkplatz wesentlich günstiger in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Eine effektivere Ausnutzung der Stellplatzfläche durch die im Klimaschutzgesetz BW verankerte Verpflichtung zur Herstellung einer PV-Freilandanlage über den Stellplätzen führt ohnehin zu einer besseren Ausnutzung der Fläche (Doppelfunktion). In diesem Einzelfall wurde die Festsetzung einer offenen Stellplatzfläche beibehalten. Um eine Umsetzung der PV-Anlage über den Stellplätzen nach dem Klimaschutzgesetz sicherzustellen, wurde die Stellplatzbegrenzung entsprechend angepasst, um eine Verschattung der PV-Module ausschließen zu können.

Um eine weitere Stellplatzausweisung zu vermeiden, wurde von der Öffentlichkeit angeregt, ein Mobilitätskonzept für Mitarbeiter auszubauen und vorhandene betriebsinterne Flächenpotentiale zu nutzen. Um eine nachhaltige Betriebsentwicklung am Stammwerk sicherstellen zu können und um Platz für zukünftige höherwertige Nutzungen auf dem Gelände des Stammwerks zu schaffen, wird die Auslagerung der betriebsinternen Stellplatzflächen in die Erweiterungsfläche nach Süden erforderlich. Am Stammwerk des Betriebes stehen gegenwärtig keine gewerblichen Brachflächen in dem benötigten Umfang für die geplanten Entwicklungsvorhaben mehr zur Verfügung.

Das Regierungspräsidium Freiburg gab geotechnische Hinweise zum anstehenden Untergrund, der kleinräumig ein deutliches unterschiedliches Setzungsverhalten aufweisen kann. Für das Plangebiet liegt jedoch ein konkretes Bodengutachten vor, dessen Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Das Landratsamt Sigmaringen, Bodenschutz verweist auf die Regelwerke zum Bodenschutz bei Bodenaushub bzw. -auffüllungen sowie Oberbodenarbeiten, die unter die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Ebenso wurde auf die Notwendigkeit einer bodenkundlichen Baubegleitung und eines Bodenschutzkonzeptes bei der Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet hingewiesen, welche auch beachtet werden. Für eine abschließende Beurteilung der vorgesehenen externen Oberbodenauftragsflächen wird dazu zusätzlich ein Auffüllungsantrag durch den Vorhabensträger erstellt.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Landratsamt Sigmaringen, Baurecht verweist auf die gesetzlichen Vorgaben zur Regenwasserbewirtschaftung und Beseitigung von gewerblichen Abwässern, die unter die Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

4.5 Luft und Klima

Um Summationswirkungen so gering wie möglich zu halten wurde im Plangebiet die Versiegelung im Vergleich zu üblichen Gewerbeflächen so weit als möglich reduziert. Die Klimafunktion des Plangebietes wird sich durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen nicht maßgeblich ändern

bzw. es kann davon ausgegangen werden, dass mit entsprechender Entwicklung der umfangreichen Gehölzpflanzungen hier sogar eine Verbesserung erreicht werden kann.

4.6 Landschaft

Die Untere Bodenschutzbehörde begrüßt zwar die erarbeitete Alternativenprüfung zur effizienteren Ausnutzung der Fläche und zum Flächensparen, kann jedoch den aufgeführten Belange zum Landschaftsbild nicht folgen, da das Plangebiet ohnehin von mehreren Seiten in einem durch Industrie vorbelasteten Bereich liegt und eine weitere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes z. B. durch ein Parkhaus nicht zu befürchten wäre. Der Gemeindeverwaltungsverband Bad Saulgau / Herbertingen bewertet die Schutzbedürftigkeit des Orts- und Landschaftsbildes jedoch höher, da die geplante Bebauung sich auf einem Höhenzug befindet und damit deutlich wahrnehmbarer wäre. Zudem liegen die angrenzenden Gewerbeflächen deutlich unterhalb des Höhenzugs, so dass durch die bestehenden Gewerbebauten keine maßgebende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich des Höhenzuges ausgeht. Insofern wurde die gewählte ebenerdige Stellplatzlösung weiterhin gegenüber einer Parkhauslösung der Vorrang eingeräumt.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Von den Versorgungsträgern wurde zum Schutz ihrer Leitungen auf die Einholung einer Kabelauskunft vor Baubeginn verwiesen, dessen Bestand und Betrieb gewährleistet werden müssen. Auf Anregung der Denkmalschutzbehörde wurde ein Hinweis zur Meldepflicht und den Umgang mit archäologischen Funden im Bebauungsplanes aufgenommen.

5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Mit dem Ausbau der Straßenanbindung in Fortsetzung der Schwarzenbacher Straße zur bestehenden Wegeverbindung Schlehenrain besteht eine gute Anbindung des geplanten Mitarbeiterstellplatzes an das öffentliche Straßennetz. Um einen unerwünschten Schleichverkehr auf dem Schlehenrain in Richtung Süden zu vermeiden, werden die Parkplatzausfahrten nur in Richtung Nordosten zur Schwarzenbacher Straße zugelassen. Bezüglich der Verkehrsführung sind keine Alternativen vorhanden, und die Erschließung erfolgt gemäß der vorliegenden Planung durch gering schutzbedürftiges Gebiet direkt in das übergeordnete Wegenetz.

Hinsichtlich der unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze im geplanten Projektgebiet ist zu berücksichtigen, dass bezüglich der Maßnahmen (Erschließung, Flächengröße, Randeingrünung) innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche nur wenig Spielräume bestanden. Im Rahmen der Planungen wurden auch flächensparende Lösungsansätze und alternative Standorte untersucht. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass ein offener Stellplatz gegenüber einem Parkhaus aufgrund der geringeren Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild die günstigste und wirtschaftlichste Lösung darstellt, und günstigere Alternativstandorte für den Mitarbeiterstellplatz nicht zur Verfügung stehen.

Gerade die Auslagerung der bestehenden Stellplätze auf dem bestehenden Betriebsgelände des Stammwerkes ermöglicht am Stammwerk eine wirksame Nachverdichtung mit Produktions-, Forschungs- und Lagerhallen und führt hier zu einer Optimierung der internen Betriebsabläufe durch kurze Transportwege.

Somit gab es im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans keinen erheblich abweichenden alternativen Planungsmöglichkeiten.