

3. Verteilung der Zuwendungen aus der Stabilisierungshilfe des Landes für Heilbäder und Kurorte
4. Stationäres Hospiz für den Landkreis Sigmaringen und den Zollernalbkreis
Beitritt der Stadt Bad Saulgau in den Förderverein Hospiz Johannes e.V.
5. Genehmigung von Spenden
6. Anfragen nach § 5 der Geschäftsordnung

gez. Richard Striegel
Erster Beigeordneter

Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung „Pffaffenäcker“

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 21.3.2013 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pffaffenäcker“ als Satzung beschlossen. Der Planbereich ist in folgender Karte sichtbar und wird durch eine schwarz gestrichelte Linie umrandet:

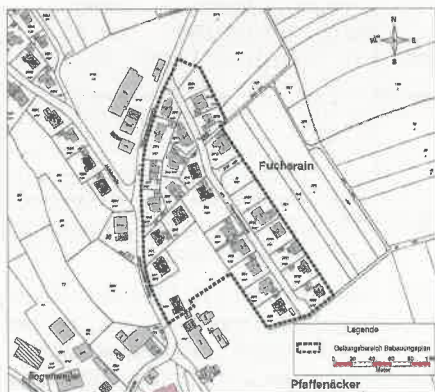


Foto: Stadtplanung

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.5.2012.

Die 1. Bebauungsplanänderung „Pffaffenäcker“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und der zusammenfassenden Erklärung bei der Stadtverwaltung Bad Saulgau während der üblichen Öffnungszeiten bzw. durch die momentane Lage begründet nach terminlicher Vereinbarung eingesehen werden. Zuständig ist das städtische Bauamt, das unter der Telefonnummer 07581 207-301 zu erreichen ist. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 20.1.2022
gez. Doris Schröter
Bürgermeisterin

2. Änderung des „Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen“

Das Landratsamt Sigmaringen hat die vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen am 30.11.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Erlass vom 4.1.2022 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Foto: Stadtplanung

Maßgebend ist der Plan der Endfassung der 2. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2021.

Die 2. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung kann bei der Stadtverwaltung Bad Saulgau, Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau von Montag bis Freitag vormittags von 8:00 bis 12:15 Uhr, Dienstag und Donnerstag nachmittags von 14:00 bis 17:00 Uhr eingesehen werden.

Da das Rathaus auf Grund der anhaltenden Coronakrise für die Öffentlichkeit noch geschlossen ist, bitten wir Sie, zur Einsichtnahme der Flächennutzungsplanunterlagen einen Termin mit den Mitarbeitern der Abteilung Stadtplanung unter der Telefonnummer 07581 207-301 oder per Mail an stadtplanung@bad-saulgau.de zu vereinbaren.

Jedermann kann die Flächennutzungsplanänderung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a

Abs. 1 BauGB einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Weiterhin kann die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung im Internet auf der Homepage der Stadt Bad Saulgau: <https://www.bad-saulgau.de/de/bauen-wohnen-umwelt-verkehr/bauen-wohnen/bauleitplanung/index.php> eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 4 Abs. 4 GemO ist hier ebenfalls heranzuziehen.

Bad Saulgau, 20.1.2022

Doris Schröter
als Vorsitzende
des Gemeinsamen Ausschusses
der Verwaltungsgemeinschaft
der Stadt Bad Saulgau
mit der Gemeinde Herbertingen

Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Egelsee“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 28.10.2021 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Der Planbereich ist in folgender Karte sichtbar und wird durch eine schwarz gestrichelte Umrandung dargestellt:



Foto: Stadtplanung

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Egelsee“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann mit seiner Be-

gründung, den örtlichen Bauvorschriften und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Stadtverwaltung Bad Saulgau, Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau von Montag bis Freitag vormittags von 8:00 bis 12:15 Uhr, Dienstag und Donnerstag nachmittags von 14:00 bis 17:00 Uhr eingesehen werden.

Da das Rathaus auf Grund der anhaltenden Coronakrise für die Öffentlichkeit geschlossen ist, bitten wir Sie, zur Einsichtnahme der Unterlagen einen Termin mit den Mitarbeitern der Abteilung Stadtplanung unter der Telefonnummer 07581 207-301 oder per Mail an stadtplanung@bad-saulgau.de zu vereinbaren. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen. Die Vorschriften des § 4 Abs. 4 GemO sind hierbei ebenfalls zu beachten.

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 20.1.2022
gez. Doris Schröter
Bürgermeisterin

Öffentliche Bekanntmachungen des Landratsamtes Sigmaringen

Genehmigung Kiesabbauvorhaben der Firma Kieswerk Wagenhart GmbH & Co. KG

Mit Entscheidung des Landratsamtes Sigmaringen vom 17. Januar 2022 wurde das Kiesabbauvorhaben der Firma Kieswerk Wagenhart GmbH & Co. KG, Werk 1 Bolstern, Wagenhart 1 in 88348 Bad Saulgau, auf Gemarkung Bolstern der Stadt Bad Saulgau genehmigt. Für den Kiesabbau wurde eine naturschutz- und baurechtliche Genehmigung nach § 19 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Naturschutzgesetz (NatSchG) i.V.m. §§ 49 und 2 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) und den §§ 29 ff. Baugesetzbuch

(BauGB) erteilt. Zudem wurde gemäß § 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) eine befristete Waldumwandlungsgenehmigung erteilt.

Nach §§ 27 und 20 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 74 Abs. 4 Satz 2 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) und § 14 Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) ist eine Ausfertigung der Entscheidung und der genehmigten Planunterlagen sowohl auf dem zentralen UVP-Portal des Landes Baden-Württemberg als auch in den Gemeinden zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Gemäß §§ 1 Nr. 1, 2 und 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) werden die öffentliche Bekanntmachung und die Auslegung der Entscheidung durch die jeweilige Veröffentlichung im Internet ersetzt. Die Veröffentlichung erfolgt auf dem UVP-Portal des Landes Baden-Württemberg (www.uvp-verbund.de). Als zusätzliches Informationsangebot i.S.d. § 3 Abs. 2 PlanSiG soll dennoch die persönliche Einsichtnahme der Planunterlagen nach vorheriger Terminvereinbarung ermöglicht werden.

Die Entscheidung sowie die Pläne und Beschreibungen liegen in der Zeit vom 2. Februar 2022 bis einschließlich 16. Februar 2022 bei der Stadt Bad Saulgau, Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau sowie beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Zimmer-Nr. 605, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen, aus. Eine Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden ist jeweils nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Auf die aktuellen Besuchsregelungen des Landratsamtes Sigmaringen und der Stadtverwaltung Bad Saulgau (zzt. FFP2-Maskenpflicht und 3G), abrufbar auf der jeweiligen Homepage, wird hingewiesen.

Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt die Entscheidung gegenüber den übrigen Betroffenen als zugestellt.

Sigmaringen, 18. Januar 2022
Adrian Schiefer
Landratsamt Sigmaringen
- Fachbereich Umwelt u. Arbeitsschutz -

Nitratklasseneinstufung der Wasserschutzgebiete für das Jahr 2022 nach der Schutzgebiets- und Ausgleichsverordnung (SchALVO)

Durch die zum Stichtag 30.9.2021 durchgeführte Nitratklasseneinstufung wurde das Wasserschutzgebiet Nr. 437021 „Wagenhausertal II“ von einem Nitratnormalgebiet in ein Nitratproblemgebiet und das Wasserschutzgebiet Nr. 437095 „Albergasse“ von einem Nitratproblemgebiet in ein Nitratsanierungsgebiet hochgestuft. Bedingt durch den steigenden Trend des Nitratgehalts im Grundwasser wurden diese Einstufungen vorgenommen.

Entsprechende Ausgleichszahlungen nach SchALVO werden für diese Gebiete ab dem 1.1.2022 gewährleistet.

Nähere Auskünfte erhalten Sie beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft (Frau Wieland, Tel. 07571 102-8625 und Herrn Böhrer, Tel. 07571 102-8626).

Sigmaringen, 10. Januar 2022
Landratsamt/Fachbereich
Umwelt und Arbeitsschutz
Adrian Schiefer

WIRTSCHAFTS-FÖRDERUNG



Stadt Bad Saulgau
Wirtschaftsförderung
Ilona Boos, Thomas Schäfers
Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau
Tel. 07581 207-103, -104
Fax 07581 207-860
wirtschaftsfoerderung@bad-saulgau.de
www.bad-saulgau.de

Pop-up-Store ermöglicht wichtige Erfahrungen

Sechs Künstlerinnen und ein Künstler haben den ersten Bad Saulgauer Pop-up-Store gestaltet



Das Foto zeigt die Gründerinnen der Saulgauer Kunstinitiative ArtS, die den ersten Bad Saulgauer Pop-up-Store organisiert haben, v.l.n.r.: D. A. Marbach, Amanda Knapp und Anca Jung. Das Trio hat noch viel vor auf dem Kunstsektor.

Foto: Monika Fischer

Anfang Dezember des vergangenen Jahres haben sieben Mitglieder der Künstlerinitiative ArtS die Idee eines Saulgauer Pop-up-Stores verwirklicht. Gut vier Wochen lang bestückten sie den früheren Strumpfladen Villino in der Hauptstraße 70 mit Exponaten aus Malerei und Bildhauerei, die ihre künstlerische Arbeitsweise spiegelten und zum Verkauf bereitstanden. Vor kurzem ist das neuartige Geschäftsmodell zu Ende gegangen. Sowohl der städtische Wirtschaftsförderer Thomas Schäfers als auch die Kunstschaffenden waren mit dem Verlauf des Pop-up-Stores überaus zufrieden.

Für Thomas Schäfers von der Bad Saulgauer Wirtschaftsförderung und die Verantwortlichen des Gewerbevereins UBS sind Pop-up-Stores eine zukunfts-trächtige Möglichkeit, die Innenstadt attraktiver zu gestalten. Das Konzept klingt verblüffend einfach: Die Stadt mietet zentral gelegene, leerstehende Geschäftsräume an und überlässt sie kostengünstig potentiellen Existenzgründerinnen und -gründern. Diese präsentieren dort zeitlich befristet ihre Waren und testen, wie diese von Kunden angenommen werden. Im besten Falle eröffnen sie später ihr eigenes Geschäft. Ein erwünschter Nebeneffekt: Gesichtlose Schaufensterscheiben verschwinden aus dem Blickfeld der Passanten. Nachdem Anca Jung, Amanda Knapp und D. A. Marbach, das ideensprühende Gründertrio der Bad Saulgauer Kunstinitiative ArtS, Wind von den Pop-

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581 ber. S.698) und den danach ergangenen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am 21. 03. 2013 folgende

S a t z u n g

über die 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes " Pfaffenäcker ",
Gemarkung Haid / Bogenweiler beschlossen:

Einziges Paragraph:

- (1) Die 1. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes "Pfaffenäcker" besteht aus folgenden Teilen, die Bestandteil dieser Satzung sind:
 - Zeichnerischer Teil der Bebauungsplanänderung mit Zeichenerklärung in der Fassung 31.05.2012
 - Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.05.2012
- (2) Der Geltungsbereich der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil, in dem seine Grenzen eingetragen sind.
- (3) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Satzung ist hiermit ausgefertigt.

Bad Saulgau, 21.03.2013

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Bebauungsplan " Pfaffenäcker "

1. Änderung/Ergänzung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 19 BauNVO)
GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)
GFZ = 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO) ,
2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

2. Bauweise , überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für Gebäude ist im Plangebiet Offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Abweichend
hiervon können Garagen und überdachte Stellplätze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen .

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

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig. Außerdem
sind 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig .

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

Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz Baden-
Württemberg.

Die Flächen zwischen der Sichtlinie und der Straßenbegrenzungslinie sind von jeder Sicht behindernden
Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von
0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders
genutzten Flächen verbindlich fest . Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn,
Gehwege, Bankett und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 12 BauGB)

Die Fläche ist zur Erstellung und zum Betrieb von elektischen Anlagen als Transformatorengebäude
bestimmt.

7. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)

Die Fläche ist gärtnerisch zu nutzen. Es ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gehölzarten müssen in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.

Bebauungsplan " Pfaffenäcker "

1. Änderung/Ergänzung

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Wird das Dachflächenwasser von Metalldächern versickert, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack).

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand März 2011, sind zu beachten. Die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten wird empfohlen.

1.1 Schadloose Versickerung

Eine schadloose Versickerung ist gegeben, wenn unbedenkliches bzw. tolerierbar belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm dicke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird. In Abhängigkeit der Durchlässigkeit des Untergrundes und entsprechender Berechnung nach DWA-A 138 sind bei einer Wassertiefe von maximal 30 cm, im Allgemeinen 10 bis 15 Prozent der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen als Versickerungsflächen vorzuhalten.

2. Brauchwasser

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen für Haus und Freiflächen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.

Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Brauchwasser müssen kontrollierbar sein.

Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Sigmaringen (Gesundheitsamt) sind zu beachten.

3. 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.

4. Immissionsschutz

Die umliegende Nutzung wird dem Schutzbedürfnis des Allgemeinen Wohngebietes gerecht. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden am Tage max. 55 dB(A) und in der Nacht max. 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A).

5. Bodenschutz

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

6. Baugrund

Die jungen Talfüllungen und die Umlagerungssedimente stellen einen uneinheitlichen und teilweise stark setzungsfähigen Baugrund dar. Für Neubauten werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

7. Abfallbeseitigung

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

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln - " vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum

Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

8. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

9. Telekommunikationsleitungen

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von mind. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aufgestellt:

Bad Saulgau, 31.05.2012

Stadtverwaltung Bad Saulgau

Fachbereich 3.1. Stadtplanung

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 5.3.2010 (GBl. Nr. 7. 358) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am 21.03.2013 folgende Satzung über die

Örtlichen Bauvorschriften

beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zur 1. Änderung / Ergänzung zum Bebauungsplan Pfaffenäcker, Gemarkung Haid/Bogenweiler wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden darf an den Traufseiten 6,40 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante.

Sind bei den Außenwänden von Untergeschoßen mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, wird von Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante gemessen. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbauaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

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

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen. Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

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

Im 5 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

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

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage dürfen maximal 0,5 m² groß sein und die Farbe ist der Farbe der dahinter liegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen.

1.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Im 3 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen Mauern und Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,50 m sein .

Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrandern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höher wachsende, langlebige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.

2.2 Befestigung der Stellplätze

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

2.3 Niederschlagwasser

Oberflächenwasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Die Versickerungsanlagen können Notüberläufe erhalten, die an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden können.

Die Versickerungsanlagen (Mulden, Flächen- oder Mulden-Rigolen) 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. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

Durch einen Sickerversuch bzw. geologisches Gutachten ist die Durchlässigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist zur Genehmigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Dezentrale Beseitigung des Niederschlagswasser“ Stand März 2011 ist zu beachten.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer wird die Verwendung von Zisternen empfohlen. Die Nutzung des Zisternenwassers im Haushalt muss bei der Stadtverwaltung angezeigt werden. Die eingebauten Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein.

2.4 Grund- und Schichtenwasser

Die Einleitung von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellenwasser in die Mischabwasserkanalisation ist verboten.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfaffenäcker".

III. Ordnungswidrigkeit

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

IV. Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, den 21.03.2013

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Stadt Bad Saulgau

Gemarkung Haid, Ortsteil Bogenweiler

Bebauungsplan " Pfaffenäcker " - 1. Änderung/Ergänzung

BEGRÜNDUNG

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung), und die Planzeichen-Verordnung (Plan VO 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bogenweiler. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an den Wilfertsweilerweg mit dessen bestehende Bebauung mit wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und im Osten an die freie Feldlage an. Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Haid, Flur Bogenweiler Flst.Nr.: 25/1, 25/2, 26, 26/3, 26/4, 26/5, 28/2, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/8, 30, 30/8, 30/10, 30/11, 30/13, 30/15, 30/20, 30/21, 30/22, 30/23, 30/24 und 30/25. Maßgebend ist die Abgrenzung im Zeichnerischen Teil

2. Inhalt der rechtskräftigen Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan)

Der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Saulgau/Herbertingen liegt zugrunde. Für den Geltungsbereich sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan Flächen für Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung vor. Der am 20.06.1979 wirksam gewordene Bebauungsplan "Pfaffenäcker" der Stadt Bad Saulgau liegt zugrunde. Für den Geltungsbereich sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Allgemeines Wohngebiet und die der Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen vor. Auf der nördlichen Arrondierungs- bzw. Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan keine Baufläche vorgesehen. Deshalb ist es notwendig, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Dieser Beschluss ist vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen zu fassen. Die Ziele der Raumordnung und die Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG sind durch die Änderung berücksichtigt.

4. Angaben zum Bestand und Planung

4.1 Bestand

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Stellungen der baulichen Anlagen durch die Traufrichtungen, die Höchstzahl der Vollgeschoße mit einem Vollgeschoß und die Dachform Satteldach mit 25 bis 40 Grad Dachneigung und die bebaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen schränken einen Bau von Gebäuden nach architektonisch-modernen, wirtschaftlichen Gesichtspunkten und eine ökologisch, sinnvolle Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie wesentlich ein.

Die nördliche Seite der Panoramastraße ist ab dem Wilfertsweilerweg auf eine Länge von ca. 80 Meter einseitig nur angebaut.

4.2. Planung

Ziel und Zweck der Änderung der Festsetzungen ist eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, Baulücken zu schließen, die vorhandenen Erschließungsanlagen optimal auszunutzen, eine Arrondierung des Ortsrandes zu erreichen und somit die Vorgaben der Landesregierung für Flächen-sparendes Bauen zu erfüllen soll:

- 1.) der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 2260 Quadratmeter vergrößert, wobei hiervon ca. 1850 Quadratmeter als Allgemeines Wohngebiet und ca. 410 Quadratmeter als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt werden soll.
- 2.) die durch Baugrenzen festgesetzten, einzelnen überbaubaren Flächen (Baugevierte) zusammengefasst werden,
- 3.) Die Festsetzungen über die Stellungen der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) entfernt werden, damit die Ausrichtung der Dächer optimal für eine aktive und passive Nutzung der Solarenergie ausgerichtet werden können,

- 4.) Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschoße auf zwei Vollgeschoße erhöht,
- 5.) Die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt werden.

Anstelle der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 wird eine Satzung gemäß § 74 LBO der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan für folgendes erlassen:

- 1.) Die Dachformen sollen als Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Pultdach, die Höhe der Gebäude an den Traufseiten auf 6,40 Meter und die Höhe des Firstes auf 9,00 Meter festgesetzt werden.
- 2.) Die Festsetzungen für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen gemäß § 74 (1) 4 LBO sollen geregelt werden, so dass Gestaltungsanforderungen von Farbe, Größe und Anordnung von Satellitenempfangsanlagen getroffen werden.
- 3.) Die Festsetzungen für Einfriedigungen werden neu geregelt, so dass im 3 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen Mauern und Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,50 m sein dürfen. Die Einfriedigungen sind von Fahrbahnrandern in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu errichten.

5. Energieversorgung

Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz durch die Stadtwerke Bad Saulgau. Für die Frischwasserversorgung im geplanten Gebiet ist die vorhandene Wasserleitung in der PanoramasträÙe ausreichend.

Gas

Zur Versorgung des Gebietes mit Gas liegt in der PanoramasträÙe eine Gasmitteldruckleitung, die durch einen Anschluss eine zukünftige Gasversorgung gewährleistet.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Stromnetz der EnBW Regional AG.

6. Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser der bisher überbauten Gewerbeflächen wird durch das vorhandene öffentliche Mischwasser-Kanalsystem im Süden in die Kläranlage abgeleitet. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der Erweiterungsfläche kann nur über eine neu herzustellende Kanalleitung an das vorhandene öffentliche Mischwasser-Kanalsystem im Süden ermöglicht werden.

Wird durch ein Sicker Versuch bzw. ein geologisches Gutachten die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen, ist das Niederschlagwasser von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden, Flächen- oder Mulden-Rigolen o. ä.) einzuleiten und in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern. Für die Rückhaltung von Niederschlagwasser der Dächer wird die Verwendung von Zisternen empfohlen.

7. Umweltschützende Belange nach § 1 a BauGB

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

Die Behandlung von Schutzgütern und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Umweltbericht in gesonderter Anlage beschrieben.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Bad Saulgau, 25. 05. 2012

Fachbereich 3.1 – Stadtplanung

Georg Michelberger

Stadt Bad Saulgau
Gemarkung Haid, Ortsteil Bogenweiler
Bebauungsplan " Pfaffenacker " - 1. Änderung/Ergänzung

UMWELTBERICHT

Anlage zur Begründung



Erstellt: August 2012

Stadtverwaltung Bad Saulgau
Fachbereich 3.1 Stadtplanung
Thomas Lehenherr

Inhaltsverzeichnis

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

1. Vorbemerkung

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt, den Bebauungsplan „Pfaffenäcker“, Gemarkung Haid, Ortsteil Bogenweiler, zu ändern. Im Rahmen der Flächenarrondierung sollen Baulücken geschlossen und die vorhandenen Erschließungsanlagen optimal ausgenutzt werden.

Die rechtlichen Vorgaben des Umweltberichts ergeben sich aus dem novellierten Baugesetzbuch vom 20. Juli 2004, § 2 Abs. 4. Danach ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes erstreckt sich auf das Plangebiet sowie der möglicherweise betroffenen angrenzenden Wirkungsräume.

Aufgrund der nachfolgenden Prüfung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c, Abs. 1 UVPG nicht erforderlich, da die Flächengröße deutlich unter 3 ha bleibt und keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu befürchten sind.

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, beschränkt sich der Umweltbericht im Wesentlichen auf die Erweiterung, also den nördlichen Bereich des Plangebietes.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Großlandschaft der eiszeitlichen Terrassen. Es liegt nur 250 Meter vom südlichen Stadtrand (Im Roßgarten) entfernt, am östlichen Ortsrand von Bogenweiler. Es schließt direkt an die Wilfertsweilerstraße (Verbindungsstraße Im Roßgarten und Bogenweiler) und vervollständigt die Zeile der Wohnbebauung in der Panoramastraße.

Der Erweiterungsteil des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes und umfasst neben den Erschließungsstraßen das Grundstück, Flurstücksnummer 30/14 sowie Teile der Grundstücke Flurstücksnummer 30/8, 30/10, 30/11, alle Gemarkung Haid, Flur Bogenweiler.

Der Erweiterungsteil umfasst 2260 Quadratmeter und wird zurzeit größtenteils intensiv als Fläche für Beerenkulturen genutzt. Ein Teil ist Wirtschaftswiese, ein kleinerer Teil asphaltiert.

Es sind keine nach § 32 NatSchG geschützten Pflanzen- und Tierarten vorhanden.



Das Bild zeigt den Erweiterungsteil des Plangebietes, bestehend aus einer Himbeer-Intensivkultur, einem Intensivacker- und einem Wiesenstreifen sowie einer kleinen, asphaltierten Fläche (Parkplatz Bildmitte mit Pkws). Im Vordergrund die Wilfertsweilerstraße, nach links abbiegend die Panoramastraße.

2.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Das Gebiet soll einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl GFZ 0,5, die maximale Firsthöhe 9,00 Meter. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei Vollgeschosse (Dachgeschoss = Vollgeschoss) erhöht werden.

Als Dachform wird Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Pultdach festgesetzt. Die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen zu Gunsten einer optimalen Ausrichtung der Dächer für eine aktive und passive Nutzung der Solarenergie gestrichen werden.

Ver- und Entsorgung

An das öffentliche Strom-, Trinkwasserleitungs- und Gasnetz des bestehenden, angrenzenden Wohngebietes kann angeknüpft werden. Die Versorgungsleitungen müssen in die Erschließungsstraße verlegt werden.

Entwässert wird über ein Mischsystem, das an die Sammelkläranlage Bad Saulgau angeschlossen ist.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Kann das anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden ist es ebenso über das Mischsystem abzuleiten. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dächer wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

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

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

Details sind den textlichen Festsetzungen und Begründungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Wilferstweilerstraße bzw. die Panoramastraße.

Der Bahnhof Bad Saulgau ist etwa 1.800 Meter und die nächste Bushaltestelle 300 Meter vom Plangebiet entfernt.

Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.

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

Grundlage zur Aufstellung von Umweltberichten sind Umweltfachgesetze und übergeordnete Planungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 18, 19 und dem NatSchG für Baden-Württemberg zu beachten. Einwirkende Emissionen wie Lärm oder Schadstoffe regelt das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BimSchV – Verkehrslärm) sowie die DIN 18005.

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

Da von der Planung keine geschützten Biotope betroffen sind, ist hier das NatSchG § 32 nicht relevant.

Fachplanungen

Folgende Fachplanungen sind Grundlage:

Der Umweltplan Baden-Württemberg mit dem Ziel, natürliche Ressourcen zu schonen und der Kyoto-Verpflichtung zum Klimaschutz. Des Weiteren liegen der Landesentwicklungsplan, Regionalplan sowie die Flächennutzungsplanung zugrunde. Rechtsgültig ist der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen. Für den Geltungsbereich des am 20.06.1979 rechtswirksam gewordenen

Bebauungsplanes „Pfaffenäcker“ sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Nutzung vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ und Straßenverkehrsflächen, die zur Erschließung dienen, vor. Auf der nördlichen Arrondierungs- bzw. Erweiterungsfläche sind im Flächennutzungsplan keine Bauflächen vorgesehen. Deshalb muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die Ziele der Raumordnung sowie die Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 LplG sind bei der Änderung berücksichtigt.

Schutz- und Vorranggebiete

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

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine nach § 32 NatSchG geschützten Biotope.

3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

3.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Ziel ist es, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Flächen, den Innenbereich weiter zu entwickeln und dort bedarfsorientiert Wohnraum zu schaffen. Die verkehrliche Anbindung ist dort optimal, der Neufächenverbrauch wird reduziert. Aus diesen Gründen wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan die vorliegende Änderung entwickelt.

4. Methoden der Umweltprüfung

4.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, beschränkt sich das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen auf die Erweiterung, also den Änderungsteil im nördlichen Bereich des Plangebietes und die unmittelbare Umgebung.

4.2 Untersuchungsmethoden für Schutzgüter

Alle Umweltbelange (Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen - Biotopfunktion, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter inkl. Wechselwirkungen) werden im Umweltbericht in Bezug auf das Vorhaben geprüft (siehe Kapitel 6).

4.3 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Erstellung der Studie

Größere Schwierigkeiten bei der Erstellung der Studie haben sich nicht ergeben. Klimatische und lufthygienische Auswirkungen sowie hydrogeologische Beeinträchtigungen können nicht quantifiziert werden. Die Angaben beruhen auf allgemeine Annahmen auf Basis der Geologischen Karte. Eine exakte faunistische sowie floristische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keine Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt.

5. Wirkfaktoren der Bauleitplanung

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

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

Bestand Änderungsteil nördlicher Teil des Plangebietes:

Versiegelte Flächen:

Verkehrsfläche versiegelt: 680 qm

Bestand an Gebäuden: 20 qm

Grünflächen:

Wiesenrandstreifen 400 qm

Himbeerplantage u. Acker 1.160 qm

Gesamtfläche: 2.260 qm

Nach Umsetzung des Vorhabens:

Maximal versiegelte Flächen:

Baufenster inkl. Zufahrten,
Stellplätze 1.150 qm x 0,4 GFZ: 620 qm

Verkehrsfläche: 680 qm

Gebäude 20 qm

Grünflächen:

Gartenflächen: 940 qm

Gesamtfläche: 2.260 qm

Neuversiegelung

Bei Umsetzung des Vorhabens findet eine maximale Neuversiegelung in Höhe von 620 qm statt.

5.2 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sind: Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Lagern von Baumaterial; Abbau, Lagern und Transport von Bodenmaterial; Bodenverdichtungen, Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterung durch Baumaßnahmen. Die Auswirkungen sind in der Regel jedoch auf die Zeit der Baumaßnahmen beschränkt und nicht längerfristiger Natur.

Bauabfälle:

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen vor Ort getrennt gesammelt und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderung der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Fachpläne mit relevanten Umweltschutzziele existieren für das Plangebiet nicht Grundlage der Planung ist der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 25.08.2011 sowie der rechtsgültige Bebauungsplan vom 20.06.1979.

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

6.1.1 Mensch

Allgemeines

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

Bestand

Der Erweiterungsteil des Plangebietes wird zurzeit intensiv als Himbeerplantage - mit angrenzendem Wiesensaum zur Befahrung - bewirtschaftet. Des Weiteren befinden sich auf dem Gelände ein kleines Gebäude zur Energieversorgung sowie eine kleine versiegelte Parkfläche.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Für die öffentliche Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung.

Lärm- und Verkehrsbelastung

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und richtet sich nach den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

Geruchsemissionen

Da das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist und an Wohngebiete angrenzt, richtet es sich nach den entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

6.1.2 Tiere und Pflanzen, Biotopfunktion

Allgemeines

Im Vordergrund stehen der Schutz der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaft in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt sowie der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen. Einher gehen die Betrachtung der Biotopfunktion und die Funktion der Biotopvernetzung. Besonders geschützte Gebiete wie FFH-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bzw. § 32 NatSchG sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, falls vorhanden, finden besondere Berücksichtigung.

Bestand (siehe auch Kapitel 9)

Im Plangebiet sind auf der un bebauten intensiv genutzten Fläche keinerlei geschützte Pflanzenarten, Tierarten oder Tiergesellschaften vorhanden. Das gilt auch für das unmittelbare Umfeld.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile, geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld ebenfalls nicht existent.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung

Durch die momentan intensive Nutzung der Flächen gibt es in der Bilanz kaum negative ökologische Auswirkungen des Vorhabens. Im Geltungsbereich kann durch

Pflanzungen von Gehölzen (Pflanzgebote) und den gärtnerisch zu nutzenden Grundstücken das ökologische Defizit verringert werden.

6.1.3 Geologie und Boden

Allgemeines

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

Die Bodenfunktionen wurden gemäß des Bundesbodenschutzgesetzes mit Hilfe des Leitfadens der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ ermittelt. Grundlage der Daten zum Schutzgut „Boden“ ist die Reichsbodenschätzung.

Vorbelastung, Altlasten

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht (Historische Erkundung im Auftrag des Landratsamtes Sigmaringen: IUT, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik 1998).

Eine erhebliche Vorbelastung der Böden durch Schad- und Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft ist unwahrscheinlich.

Bestand sowie Bedeutung und Bewertung der Bodenfunktion

Die Bewertung der Bodenfunktion ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert und die Erweiterungsfläche nur 1.850 qm beträgt.

6.1.4 Wasser

Untersucht werden die Funktionen für den Wasserhaushalt. Die Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen werden abgeschätzt und eventuelle Wasserschutzgebiete erfasst. Grundlage ist u.a. die Bodenkarte von Baden-Württemberg. Für den Wasserhaushalt sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

Grundwasser

Es kann von einem ausreichend großen Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden.

Im oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Entwässerung

Entsprechend § 45 b Abs. 3 Wassergesetz ist alles anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken einer flächenhaften Versickerung zuzuführen. Ist das auf Grund der Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich nicht möglich, ist das Oberflächenwasser an das öffentliche Misch-Kanalsystem anzuschließen.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer wird die Verwendung von Zisternen empfohlen.

Die Straßenentwässerung wird an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen. Abwasser, Oberflächenwasser, Straßenentwässerung wird über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation an die Sammelkläranlage Bad Saulgau geleitet.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die in der Flächenbilanz nachgewiesene Entsiegelung nicht verringert.

6.1.5 Klima/Luft

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

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

Auf Grund der geplanten geringfügigen zusätzlichen Bebauung ist eine wesentliche lokalklimatische Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

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

6.1.6 Landschaft, Landschaftsbild

Zur Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes werden die Ausstattung mit naturraumtypischen Strukturmustern sowie das Ausmaß vorhandener Störungen bzw. die Störfähigkeit herangezogen. Es gilt, die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zu erhalten sowie die landschaftsästhetische Funktion zu betrachten. Ebenso ist es Ziel, ausreichend große Landschaftsräume unzerschnitten zu erhalten.

Der Geltungsbereich des Erweiterungsteils ist geprägt von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Himbeerplantage).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild ist ohne besondere Bedeutung.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Das Schutzgut Landschaft wird durch die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes nur mäßig beeinträchtigt. Durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen wird das Landschaftsbild „aufgelockert“.

6.1.7 Kultur- und Sachgüter

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

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

6.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Umweltbelangen)

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

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind nur geringfügig negative Wechselwirkungen der Schutzgüter zu erwarten. Die negativen Auswirkungen werden jedoch über die Pflanzung von Bäumen bzw. die extensive, gärtnerische Nutzung des Geltungsbereichs reduziert.

6.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Die Planung hat auf alle Schutzgüter nur geringe negative Auswirkungen. Durch Begrünungsmaßnahmen ist die Ökobilanz ausgeglichen.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

7.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Fortführung der intensiven Plantagennutzung gegeben.

7.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

Ergebnisse der Auswirkungen können aus dem vorherigen Kapitel entnommen werden.

8. Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen

8.1 Maßnahmen zur Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen

8.1.1 Vermeidung von Emissionen

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

8.1.2 Abfälle, Abwasser

Abfälle werden gemäß des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises und der zusätzlichen Entsorgungsalternativen der Stadt entsorgt. Das Abwasser und evtl. auch das Oberflächenwasser wird im Mischsystem der Sammelkläranlage Bad Saulgau zugeleitet (siehe Kapitel 6.1.4).

8.1.3 Energie

Empfohlen wird neben der Nutzung erneuerbarer Energien auch die energetisch gesehen optimale Ausrichtung der Gebäude sowie der Bau von „Passivgebäuden“ zur Minimierung des Energieverbrauchs.

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen

8.2.1 Oberbodenbehandlung

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

8.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höher wachsende, langlebige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen und dauernd zu

unterhalten. An der Nordostgrenze des Erweiterungsteils zur freien Landschaft wird eine zweireihige Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt. Die Gehölzarten müssen in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein. Die Pflanzmaßnahmen sind im Plan als Pflanzgebote dargestellt und damit rechtlich gesichert.

8.2.3 Befestigung der Stellplätze

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

9. Ökologische Bewertung und Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des Zustandes nach Umsetzung des Vorhabens und ökologische Ausgleichsmaßnahmen - Eingriffs-, Ausgleichsbilanz für den Änderungsteil (Erweiterung) des Plangebietes

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Pro Hausgrundstück ist mindestens ein höher wachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum aus der städtischen „Liste einheimischer Gehölze“ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

An der Nordostseite des Erweiterungsteils wird zur freien Landschaft eine zweireihige heimische Hecke gepflanzt.

9.1 Ökologische Bewertung des Geltungsbereiches (Erweiterungsteil)

Nach dem ökologischen Bewertungsschema des Landkreises Sigmaringen können den aktuellen und zukünftigen Nutzungsformen im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes „Pfaffenäcker“ nachfolgende Wertstufen zugeordnet werden.

Folgende Angaben zum Bestand und zur Planung liegen der ökologischen Bewertung zugrunde:

9.1.1 Bewertung vor der Maßnahme (Bestand):

<i>Flächenart</i>	<i>Größe</i>	<i>Wertpunkte</i>	<i>Wertpkte. gesamt</i>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Verkehrsfläche versiegelt:	680 qm x	0	0 Wp
Bestand an Gebäuden:	20 qm x	0	0 Wp
Wiesenstreifen:	405 qm x	2	810 Wp
<u>Himbeer-Intensivplantage</u>	<u>1.155 qm x</u>	<u>1</u>	<u>1.155 Wp</u>
Gesamt:	2.260 qm		1.965 Wp

9.1.2 Bewertung nach der Maßnahme:

Maximal versiegelte Flächen:

Baufenster inkl. Zufahrten,

Stellplätze 1.190 qm x 0,4 GFZ: 476 qm davon

70 qm Stellplätze wassergebunden: 76 qm x 1 76 Wp

400 qm Baufläche: 400 qm x 0 0 Wp

Verkehrsfläche: 680 qm x 0 0 Wp

Grünflächen (694 qm Garten etc.):

4 x 25 qm Laubbäume: 100 qm x 3 300 Wp

5 m Hecke nordöstlich: 410 qm x 3 1.230 Wp

Garten: 594 qm x 2 1.188 Wp

Gesamt: 2.260 qm 2.794 Wp

Ökologischer Saldo:

Nachher – vorher: 2.794 Wertpunkte – 1.965 Wertpunkte = **+ 829 Wertpunkte**

Bei der Gegenüberstellung „nachher“ und „vorher“ entsteht ein ökologisches Plus in Höhe von 909 Punkten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

9.2 Fazit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Bei Umsetzung der Maßnahme wirken sich die Pflanzung von einheimischen, höher wachsenden Laubbäumen sowie einer heimischen Hecke und die gärtnerische Nutzung der Freiflächen positiv auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz aus. Es entsteht ein ökologisches Plus.

10. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Saulgau plant die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Pfaffenäcker“ vom 20.06.1979. Deshalb beschränkt sich der Umweltbericht im Wesentlichen auf den Erweiterungsteil mit einer Größe von 1.850 qm. Er soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich 250 Meter vom südlichen Stadtrand (Im Roßgarten) entfernt, am östlichen Ortsrand von Bogenweiler.

Naturschutzbelange sind nicht betroffen, mit dem Schutzgut Boden wird schonend umgegangen.

Zurzeit wird das Plangebiet intensiv als Himbeerplantage bewirtschaftet. Durch die zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen und einer heimischen Hecke sowie die gärtnerische extensive Nutzung von Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ausgeglichen, es entsteht sogar ein ökologisches Plus.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 20. 07. 2012
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung
Thomas Lehenherr

Stadt Bad Saulgau

Gemarkung Haid, Ortsteil Bogenweiler

Bebauungsplan " Pfaffenäcker " - 1. Änderung/Erweiterung

Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung/Erweiterung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 21.03.2013 in öffentlicher Sitzung die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zur o.g. Bebauungsplanänderung gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassen. Die Bebauungsplanänderung wurde im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Ziel und Zweck ist eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, Baulücken zu schließen, die vorhandenen Erschließungsanlagen optimal auszunutzen und eine Arrondierung des Ortsrandes mit folgenden Festsetzungen zu erreichen:

1. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um ca. 2260 Quadratmeter vergrößert, wobei hiervon ca. 1850 Quadratmeter als Allgemeines Wohngebiet und ca. 410 Quadratmeter als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt werden soll.
2. die durch Baugrenzen festgesetzten, einzelnen überbaubaren Flächen (Baugevierte) zusammengefasst werden,
3. Die Festsetzungen über die Stellungen der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) entfernt werden, damit die Ausrichtung der Dächer optimal für eine aktive und passive Nutzung der Solarenergie ausgerichtet werden können,
4. Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschoße auf zwei Vollgeschoße erhöht,
5. Die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt werden.
6. Anstelle der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 wird eine Satzung gemäß § 74 LBO der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan für folgendes erlassen:

Die Dachformen sollen als Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach- oder Pultdach, die Höhe der Gebäude an den Traufseiten auf 6,40 Meter und die Höhe des Firstes auf 9,00 Meter festgesetzt werden.

Die Festsetzungen für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen gemäß § 74 (1) 4 LBO sollen geregelt werden, so dass Gestaltungsanforderungen von Farbe, Größe und Anordnung von Satellitenempfangsanlagen getroffen werden.

Die Festsetzungen für Einfriedigungen werden neu geregelt, so dass im 3 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen Mauern und Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,50 m sein dürfen. Die Einfriedigungen sind von Fahrbahnrandern in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu errichten.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Im Umweltbericht wird eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild und Erholungswert sowie Mensch, Kultur und Sachgüter durchgeführt. Es erfolgt die naturschutzfachliche Bewertungen des Planvorhabens und es werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Bestandteil des Umweltberichtes ist auch die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Festzustellen ist, dass sowohl negative wie positive Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter mit Realisierung der Planung verbunden sind. Negative Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Neuversiegelung auf die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsrate, wobei die festgesetzte offene Bauweise und die geringe Bebauungsdichte eine Versickerung des Niederschlagswassers sichert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas und des Landschaftsbildes sind auf Grund der bestehenden Bebauung und Nutzung des Gebietes nicht zu erwarten.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Gestaltung der nicht überbauten Flächen und die Festsetzung der privaten Grünfläche als Abgrenzung zur freien Landschaft erfolgt hingegen eine Aufwertung der Vegetation und des Landschaftsbildes.

Die Eingriffe, die sich aus der Bebauungsplanänderung ergeben, können vollständig kompensiert werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies der Vorlage zur Verhandlung des Gemeinderates zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf hatten keine Veränderungen von Bauflächen, Baugrenzen und anderen Festsetzungen zur Folge. Aus diesem Grund wurde es nicht erforderlich, erneut öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zur Stellungnahme vorzulegen. Nach einer Abwägung der Stellungnahmen wurden zu ausgewählten Sachverhalten Ergänzungen der Hinweise und Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Diese berührten jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Die Ergänzungen betrafen die Beschreibung der Abwasserentsorgung, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Naturschutz und energietechnische Erschließungsmaßnahmen, die in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine bestehende Wohnbausiedlung. Die gewählte Planungsvariante soll die bestehende und die zukünftige Nutzung ordnen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Stellungen der baulichen Anlagen durch die Traufrichtungen, die Höchstzahl der Vollgeschoße mit einem Vollgeschoß, die Dachform Satteldach mit 25 bis 40 Grad Dachneigung und die bebaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen schränken einen Bau von Gebäuden nach architektonisch-modernen, wirtschaftlichen Gesichtspunkten und eine ökologisch, sinnvolle Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie wesentlich ein.

Die nördliche Seite der Panoramastraße ist ab dem Wilfertsweilerweg auf eine Länge von ca. 80 Meter einseitig nur angebaut. Durch die Änderung und Erweiterung der Festsetzungen werden Bau von Gebäuden nach architektonisch-modernen, wirtschaftlichen Gesichtspunkten und eine ökologisch, sinnvolle Ausrichtung der Dachflächen für die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht und die Vorgaben der Landesregierung für Flächen-sparendes Bauen erfüllt. Planungsvarianten um diese Ziele zu erreichen sind für dieses Gebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Verdichtung und Abrundung der Baugebietsflächen und den zu schaffenden Gartenland- und Grünflächen zur privaten Nutzung erreicht wurde.

VERFAHRENSVERMERKE

- 28.06.2012 Aufstellungsbeschluss der Gemeinde
§ 2 Abs.1 Satz 1
- 16.08.2012 Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
im Stadtjournal Ausgabe 4/2012
- 13.08.2012 Frühzeitige Behördenbeteiligung
§ 4 Abs. 1 BauGB
- 12.12.2012 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
§ 3 Abs. 1 BauGB
durch die Stadtverwaltung Bad Saulgau, Fachbereich 3.1 - Stadtplanung
- 22.11.2012 Billigung des Entwurfes und Beschluss der öffentlichen Auslegung
- 20.12.2012 Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
im Stadtjournal Ausgabe 51/2012
- 07.01.2013 – 07.02.2013 Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- 27.12.2012 Benachrichtigung der beteiligten Behörden von der Auslegung
§ 4 Abs. 2 BauGB
- 27.12.2012 – 07.02.2013 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
§ 4 Abs. 2 BauGB
- 21.03.2013 Abwägung der vorgebrachten Anregungen
(§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
- 21.03.2013 Satzungsbeschluss
§ 10 Abs. 1 BauGB
- 21.03.2013 Ausfertigung
- 20.01.2022 Inkrafttreten durch die Ortsübliche Bekanntmachung
(§ 10 Abs.3 BauGB)