

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **HAID**
Ortsteil: **BOGENWEILER**

BEBAUUNGSPLAN
"HEIDÄCKER II"
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 22.09.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 10.11.2011 im Stadtjournal Ausgabe 45
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB am 23.11.2011
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.10.2011 bis 11.11.2011
5. Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.12.2011
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2012 bis 20.02.2012
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.01.2012 bis 20.02.2012
8. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.2011 in öffentlicher Sitzung am _____ unter Beachtung der Verfahrensvorschriften gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen
9. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist
10. Der Satzungsbeschluss wurde im Stadtjournal Ausgabe _____ am _____ gemäß § 9 Abs. 1 u. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

Stadt Bad Saulgau

Bebauungsplan "Heidäcker II"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemein**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung
- 3. Örtliche Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 angrenzende Bebauungspläne
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4 Nicht überbaubare Flächen
 - 5.5 Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 5.6 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 5.7 Bodenschutz
 - 5.8 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.9 Altlasten
 - 5.10 Schadloose Versickerung
 - 5.11 Abfälle
 - 5.12 Archäologische Fundstellen
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
 - 6.2 Angaben zu nicht überbaubaren Flächen
 - 6.3 Angaben zu Stellplätzen
 - 6.4 Versickerung
- 7. Flächenverteilung**
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Erschließung
- 9. Immissionen/Emissionen**
- 10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**
- 11. Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes**

Begründung zum Bebauungsplan
"Heidäcker II"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Der Bad Saulgauer Ortsteil Bogenweiler liegt südwestlich von Bad Saulgau auf der Gemarkung Haid und hat ca. 400 Einwohner.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der geplante Bebauungsplan "Heidäcker II" befindet sich am Südrand von Bogenweiler östlich des Alleewegs.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden an der bebauten Ortslage von Bogenweiler. Im Norden grenzt es an die Wohnbebauung "Heidäcker" an der Bergstraße an und im Westen und Süden an die freien, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der überplante Bereich liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 18.08.2011) als ausgewiesene Wohnbaufläche.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden des Bebauungsplans grenzt der Bebauungsplan "Heidäcker", rechtskräftig seit 24.01.2002, an.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Wunsch nach Wohneigentum in der Gemeinde gerecht zu werden. Außerdem sollen die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes Beachtung finden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidäcker II" befindet sich am südlichen Ortsrand neben dem Alleeweg, der die Nord-Süd-Achse der Dorfstruktur markiert. Auf der Ostseite des Alleewegs befindet sich bereits eine Wohnbebauung. Um diesen landschaftlichen Charakter zu bewahren wird im Geltungsbereich ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Die Festsetzung erfolgt gem. § 4 (2) Ziff. 1 bis 3 BauNVO.

Hier sollen Wohngebäude und Anlagen die zur Versorgung des Gebiets dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 4 Abs. 3 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Ortsbild zu wahren, soll die Gestaltung der Gebäude durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und in der Höchstzahl der Vollgeschosse.

Bei den festgelegten Bestimmungsgrößen wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze im gesamten Baugebiet verwendet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Ortsbild zu wahren sollen nur freistehende Baukörper erlaubt sein. Es wird daher eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt. Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

5.4 Nicht überbaubare Flächen

sind gärtnerisch zu gestalten (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Nebenanlagen werden in den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

5.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

Diese Angaben dienen der Sicherung der Infrastruktur im Siedlungsbereich.

Auf dem Flurstück Nr. 55 verläuft in ca. 3 bis 4 m Tiefe eine historische Quellwasserleitung. Die Abgrenzung der Baugrundstücke wurde so gewählt, dass die Leitung entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen verläuft. Auf dem südwestlichen Grundstück kann die Leitung überbaut werden, wobei eine Mindestüberdeckung von 1 m zu den tiefst gelegenen Bauteilen eingehalten werden muss.

5.6 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Verbesserung des ökologischen Potentials bleibt im Planbereich eine Hainbuchen-Hasel-Hecke erhalten.

Die Anpflanzung höher wachsenden Laubbäumen auf den Baugrundstücken und standortgerechten einheimischen Gehölzen entlang der Außengrenzen des Plangebiets dient der Einbindung der Wohnbauflächen in die Terrassenlandschaft.

5.7 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Heidäcker II" entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Das dafür erforderliche Ausgleichskonzept wird mit einer externen Ausgleichsmaßnahme unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, umgesetzt.

Bezüglich dieser Ausgleichsmaßnahme wird auf den Umweltbericht (Anlage 1 zu dieser Begründung) und den Erläuterungsbericht zur Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage 3 zu dieser Begründung) verwiesen.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich unvermeidlicher Beeinträchtigungen (Schutzgut Boden), welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen.

5.9 Altlasten

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe enthalten, wonach Müllablagerungen oder Altlasten unverzüglich dem zuständigen Landratsamt zu melden sind.

5.10 Schadlose Versickerung

Um ein schadloses Abführen von Oberflächenwässern zu gewährleisten, ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe zur Größe der Sickerfläche enthalten.

Entsprechend § 45 b Abs. 3 Wassergesetz ist alles anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.

Demnach muss bei ausreichender Durchlässigkeit des Bodens das Dachflächenwasser an geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück angeschlossen und schadlos versickert werden.

Durch Sickerversuche bzw. ein geologisches Gutachten ist die Durchlässigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

5.11 Abfälle

Zum sachgerechten Umgang mit Bauabfällen und mineralischen Reststoffen, die bei den Bauarbeiten anfallen, wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Anforderungen der LAGA hingewiesen.

5.12 Archäologische Fundstellen

Zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan eine Meldepflicht archäologischer Funde.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Gebäudehöhen, Garagen, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen und Außenantennen.

6.2 Um das Wohnumfeld aufzuwerten wird die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt (siehe oben).

6.3 Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha mit folgender Unterteilung:

• Wohngebiet (WA)	ca.	0,67 ha	=	95,7 %
• Verkehrsflächen	ca.	0,03 ha	=	4,3 %
	ca.	0,7 ha	=	100,0 %

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Das Grundstück des Wohngebiets befindet sich in Privateigentum.

8.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den neu herzustellenden Alleeweg und über zwei neu herzustellende Stichwege.

Das anfallende Straßenwasser wird in die öffentliche Kanalisation geleitet. Das anfallende Dach- und Hofflächenwasser soll auf den betreffenden Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden. Ein Überlauf an die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.

Die Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser-, Wasserleitung) des Gebiets sind aufgestellt.

Alle Erschließungsanlagen werden durch private Hand hergestellt. Die Art und Weise und die Herstellung aller Erschließungsanlagen und Entsorgungsleitungen sind durch einen Erschließungsvertrag festzuschreiben.

Die Berechnung der Erschließungsbeiträge richtet sich nach §§ 127 bis 135 BauGB, ab 01.10.2005 nach §§ 33-41 Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung.

Für die Anschlüsse Entwässerungsanlagen und Wasserversorgung an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung wird der Beitrag nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Bad Saulgau erhoben.

9. Immissionen/Emissionen

In der Nachbarschaft des Wohngebiets befindet sich keine bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle, von denen Emissionen nach § 3 (3) und (4) BImSchG ausgehen können.

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 12.10.2011

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10,
88348 Bad Saulgau
Tel. 07581/537333; Fax 07581/537334

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **Haid**

BEBAUUNGSPLAN
"HEIDÄCKER II"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 4 (2) Ziff. 1 bis 3 BauNVO.

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 4 (3) BauNVO.

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

Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO): 0,4 im gesamten Plangebiet

Geschossflächenzahl (§ 2 (2) und § 20 BauNVO): 0,8 im gesamten Plangebiet

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 und § 20 BauNVO)

zwei als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Für Gebäude wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichend hiervon können Garagen und überdachte Stellplätze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (3) BauNVO

Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerdem 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

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

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden.

Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Beton-Rückenstütze für Bordsteine sowie notwendige Damm- bzw. Einschnittsböschungen auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

7. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Die Flächen (LR) sind zugunsten der allgemeinen Wasserversorgung im Grundbuch zu sichern.

Eine Überbauung der vorhandenen Quellwasserleitung ist nur zulässig, wenn eine Mindestüberdeckung von 1,00 m zu allen Bauteilen gesichert ist (Abstand).

Zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Bonn sind für Telekommunikationslinien beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

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

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Die mit M1 bezeichneten Flächen sind flächendeckend mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauern zu erhalten (Pflanzgebot).

Die Bäume und Sträucher auf den mit M2 bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen (Erhaltungsgebot).

Die mit M3 bezeichnete, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Fläche ist dauerhaft zu extensivieren, d.h. es ist nur eine jährliche Mahd im Herbst zulässig und Düngungen sind nicht zulässig.

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **HAID**

BEBAUUNGSPLAN
"HEIDÄCKER II"
HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

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

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend § 45 b Abs. 3 Wassergesetz ist alles anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.

Die Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und das Merkblatt zur Oberflächenversickerung des Landratsamtes Sigmaringen ist zu beachten.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist zur Genehmigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand März 2005, ist zu beachten.

4. Abfallbeseitigung

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

5. 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.

6. Baumpflanzungen

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.

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **HAID**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET
"HEIDÄCKER II"
SATZUNG
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mit Berichtigung vom 25.05.2010 (GBl. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. vom 20.04.2010 S. 384/385) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. 578 ber. S. 720) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heidäcker II", Gemarkung Haid, Ortsteil Bogenweiler beschlossen:

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

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

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden darf an den Traufseiten 6,40 m 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 m 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 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe der Firste von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 m 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 m² Fläche haben dürfen, ausgenommen bei Solar-Indachinstallationen.

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 Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein.

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

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

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren 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.

2.2 Dachflächenwasser

Durch Sickerversuche bzw. durch ein geologisches Gutachten ist die Durchlässigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei ausreichender Durchlässigkeit des Bodens muss Dachflächenwasser an geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück angeschlossen und schadlos versickert werden.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung von Notüberlauf ist zu gewährleisten.

2.3 Befestigung der Stellplätze

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

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Heidäcker II".

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

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Landkreis Sigmaringen

Stadt Bad Saulgau

Gemarkung Haid

Bebauungsplan "Heidäcker II"

1. Umweltbericht nach § 2a BauGB
2. Darstellung und Begründung der
Kompensationsmaßnahmen
3. Bewertung der Auswirkungen auf die
Bodenfunktionen

1. Umweltbericht nach § 2a BauGB

1.1 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt, im Ortsteil Bogenweiler neue Wohnbauflächen mit ca. 8 Bauplätzen auszuweisen. Beim Ortsteil Bogenweiler handelt es sich um ein Nord-Süd verlaufendes Straßendorf. Das Vorhaben liegt am südlichen Ortsrand neben dem Alleeweg, der die Nord-Süd-Achse der Dorfstruktur markiert. Davon betroffen ist das Flurstück Nr. 55 mit einer Fläche von ca. 6800 m².

Das Baufenster wurde so gewählt, dass eine auf der Böschung von Flurstück 55 vorhandene Hainbuchen-Hasel-Hecke erhalten bleiben kann.

Durch die Bebauung entsteht eine Nettoneuversiegelung von ca. 0,21 ha Oberboden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans "Heidäcker II" führt zur Rodung von einer mindestens 50 Jahre alten Stieleiche.

Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ und zum Ausgleich des Defizits in der Biotopwertbilanz (siehe Seite 14) wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 84 durchgeführt.

Es stehen keine weiteren Standortalternativen im Ortsteil Bogenweiler zur Verfügung, um den vorhandenen Wunsch nach Wohneigentum zu decken. Der Bebauungsplan "Heidäcker II" befindet sich auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu besorgen sind.

1.2 Allgemeine Angaben

1.2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt, im Ortsteil Bogenweiler neue Wohnbauflächen mit ca. 8 Bauplätzen auszuweisen. Beim Ortsteil Bogenweiler handelt es sich um ein Nord-Süd verlaufendes Straßendorf. Das Vorhaben liegt am südlichen Ortsrand neben dem Alleeweg, der die Nord-Süd-Achse der Dorfstruktur markiert. Davon betroffen ist das Flurstück Nr. 55 mit einer Fläche von ca. 6800 m².

Die Baumaßnahmen führen zu einer Bodenneuversiegelung von ca. 2130 m².

Die Rodung einer Stieleiche in der Mitte des betroffenen Flurstücks ist erforderlich.

Der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 18.08.2011) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ ein Wohnbaugebiet vor. Damit ist dieser Bereich aus dem FNP entwickelt.

1.2.2 Darstellungen der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidäcker II" liegt in keinem fachgesetzlich festgelegten oder geplanten Schutzgebiet.

Im Südosten von Bogenweiler sind Teile des Gewanns „Heidäcker“ im FNP als geplantes Wasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen. Die Grenze dieses geplanten WSG liegt ca. 20 m von der bestehenden Bebauung von Bogenweiler entfernt. Die Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ beträgt ca. 60 m.

Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung befinden sich keine „Natura-2000“-Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG.

Der Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 18.08.2011) sieht für den Geltungsbereich ein Wohnbaugebiet vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ befinden sich keine nach § 32 NatSchG geschützten Biotope und keine nach § 31 NatSchG geschützten Naturdenkmale.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich davon südlich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8022-437-0263 = „Feldhecke I südlich Bogenweiler“ auf Flurstück 84.

1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.3.1 Naturräumliche Gliederung und Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ liegt in der naturräumlichen Einheit der Donau-Ablach-Platten. Diese Landschaft ist geprägt von Hügelketten der Altmoränen wo von den Schmelzwässern der jüngeren Eiszeiten Täler eingeschnitten wurden. Der Ortsteil Bogenweiler liegt auf einem Altmoränenhügel entlang von einem Tälchen, welches nach Norden zum Tal des Stadtbachs von Bad Saulgau entwässert. Die Hangbereiche dieses Tälchens sind durch Terrassen geprägt.

Der Geltungsbereich wird heute als Grünland mit einer Wirtschaftswiese genutzt. Diese ist durch eine Böschung unterbrochen. Eine weitere Böschung mit Gehölzen befindet sich im Osten des Geltungsbereichs.

1.3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

1.3.2.1 Schutzgut Boden

Naturräumliche Gegebenheiten und geologische Ausgangssituation

Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ sandig-lehmige Moränenablagerungen.

Unter dem Einfluss von Alter, Klima und Relief hat sich die folgende Bodenart entwickelt:

Schluffige Pseudogley-Parabraunerde über eiszeitlichen Ablagerungen mit erkennbaren Anzeichen von Auswaschung und Versauerung (Zustandsstufe II für Grünland, entspr. 5 bei Ackerland) und Grünlandzahlen zwischen 48 und 53.

Mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ vom Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 31, wurden die Funktionen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Puffer und Filter für Schadstoffe und Standort für die natürliche Vegetation bewertet. Grundlage dafür war der Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der Bodenschätzung.

Außerdem wurde die Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (BÜK200) 8718 Konstanz, verwendet.

Die Darstellung der Bodenbewertung ist aus Kapitel 3, Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, ersichtlich.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgend aufgeführten Tabelle zusammengestellt:

Funktionen des Bodens, welche für die E/A-Regelung Ausschlag gebend sind	Bewertungsklassen nach der Systematik der Arbeitshilfe des UM vor dem Eingriff	
	Flurstück 55 flache Bereiche	Flurstück 55 Böschungsbereiche
Standort für die natürliche Vegetation	2	5
natürliche Bodenfruchtbarkeit	3	1
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	4	1
Puffer- und Filtervermögen	3	4

Durch die Bebauung entsteht eine Nettoneuversiegelung von ca. 0,21 ha Oberboden (siehe Seite 22).

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, ist entweder eine Bodenverbesserungsmaßnahme notwendig, welche auf einer ausgewählten Ackerfläche von 0,15 ha eine Verbesserung um einen Wertpunkt pro Bodenfunktion und m² erbringt, oder eine monetäre Bewertung der 0,45 haWE vorzunehmen, welche dann zur Umsetzung einer schutzgutübergreifenden Maßnahme verwendet wird.

1.3.2.2 Schutzgut Grundwasser

Hinsichtlich des Grundwasserflurabstandes liegen keine Kenntnisse vor. Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Außerdem befindet sich südlich des Geltungsbereichs eine Quelfassung. Von dort verläuft eine historische Quellwasserleitung in ca. 3 bis 4 m Tiefe in Richtung Ortsmitte Bogenweiler. Über die hydrologische Herkunft des Quellwassers ist nichts bekannt.

Im Südosten von Bogenweiler sind Teile des Gewanns „Heidäcker“ im FNP als geplantes Wasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen. Die Grenze dieses geplanten WSG liegt ca. 20 m von der bestehenden Bebauung von Bogenweiler entfernt. Die Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ beträgt ca. 60 m.

1.3.2.3 Klima, Luft

Die Grünlandgebiete in der Tallage südlich Bogenweiler sind Frischluftentstehungsgebiete. Diese Luftmassen strömen nach Norden durch Bogenweiler dem Tal des Stadtbachs von Bad Saulgau zu und sind als Frischluftströme von örtlicher Bedeutung.

1.3.2.4 Vegetation und Biotopstrukturen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidäcker II" befinden sich gegenwärtig eine als Wirtschaftswiese genutzte Fläche, die von einer Böschung unterbrochen ist. Auf dieser Böschung befinden sich nitrophile Saumgesellschaften und eine einzelne, mindestens 50 Jahre alte Stieleiche.

Die östlich gelegene, sehr steile Böschung ist im Bereich der ebenfalls östlich angrenzenden Wohnbebauung mit lockerem Gebüsch und nitrophilen Saumgesellschaften bestanden. In Richtung Süden, wo diese Böschung breiter und höher wird, befindet sich eine Hainbuchen-Hasel-Hecke.

1.3.2.5 Tiere und Pflanzen (§ 44 BNatSchG)

Die im Geltungsbereich liegenden gehölzbestandenen Böschungen bieten Nistgelegenheiten für eine Reihe einheimischer Singvogelarten. Die vorhandenen Gehölze reichen in ihrer Größe nicht aus um Greifvögeln wie Mäusebussard und Rotmilan Nistmöglichkeiten zu bieten.

Vom Nahrungsangebot (Haselsträucher) und von der Biotopstruktur ausgehend erfüllt diese Böschung auch die Kriterien für einen Lebensraum der Haselmaus.

Diese Hainbuchen-Hasel-Hecke wird daher als Pflanzbindung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Erhalt der Hecke wird damit gesichert und die ökologische Funktion des Heckenlebensraums bleibt weiterhin erfüllt. Ein Tatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung werden bei den Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

1.3.2.6 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Der Geltungsbereich ist Bestandteil einer sich nach Süden ausdehnenden Terrassenlandschaft von örtlicher Bedeutung.

1.3.2.7 Funktionselemente mit besonderer Bedeutung bezogen auf die untersuchten Schutzgüter

Als Funktionselement von besonderer Bedeutung befindet sich südlich des Geltungsbereichs das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke I südlich Bogenweiler“.

1.3.2.8 Sach- und Kulturgüter

Das Flurstück 55 wird in Nord-Süd-Richtung von einer historischen Quellwasserleitung in ca. 3 bis 4 m Tiefe durchquert. Eigentümer dieser Leitung ist die Stadt Bad Saulgau.

1.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Umsetzung des Bebauungsplans "Heidäcker II" führt zur Rodung von einer mindestens 50 Jahre alten Stieleiche.

Außerdem werden ca. 0,21 ha Oberboden neu versiegelt.

Das geplante Baugebiet führt eine heute vorhandene Bebauung entlang der Hangterrasse in Richtung Süden weiter.

Bei einer Nichtumsetzung des Bebauungsplanes müsste der dringend benötigte Wohnbaubedarf auf anderen Flächen des Ortsteils Bogenweiler stattfinden, welche im gültigen FNP nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

1.3.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Umweltauswirkungen

1.3.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Baufenster wurde so gewählt, dass die Hainbuchen-Hasel-Hecke auf der Böschung erhalten bleiben kann (M2).

Die erhalten bleibenden Gehölze werden während der Baumaßnahme durch Schutzvorkehrungen und -maßnahmen nach den Regelungen der RAS-LP 2 und der RAS-LP 4 geschützt.

Die Baumrodung wird außerhalb der Vogelbrutzeiten ausgeführt.

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

1.3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der Ost- und der Südgrenze des Bebauungsplans, wird ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt, welche zur Einbindung des Baugebiets in die umgebende Terrassenlandschaft dienen (pfg, M1). Außerdem werden zwei Gehölzstreifen entlang der Nord-Süd verlaufenden geplanten Flurstücksgrenzen im Zentrum von Flurstück 55 angelegt (pfg, M1).

Um die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ auszugleichen wird als externe Ausgleichsmaßnahme eine Wirtschaftswiese auf dem Böschungsbereich vom südlich angrenzenden Flurstück 84 auf einer Breite von ca. 15 m dauerhaft extensiviert (M3). Dazu ist ab sofort nur noch eine einmalige Mahd im Spätjahr zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngemittel dürfen auf dieser Fläche nicht mehr verwendet werden (siehe Seite 17).

Der Saumbereich des Feldgehölzes wird in regelmäßigen Zeitabständen von nicht standortgerechten Gehölzen wie z.B. Zwergmispel, Himbeere und Kratzbeere befreit.

1.3.5 Vorhabensalternativen

Es stehen keine weiteren Standortalternativen im Ortsteil Bogenweiler zur Verfügung, um den vorhandenen Wunsch nach Wohneigentum zu decken. Ein Verzicht auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauplätze würde eine Neuausweisung von Wohnbauflächen außerhalb der im FNP festgesetzten Bauflächen notwendig machen. Die im FNP festgesetzten Bauflächen entsprechen dem Bauplatzbedarf in Bogenweiler. Der Bebauungsplan "Heidäcker II" befindet sich auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

1.4 Zusätzliche Angaben

1.4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren der UP

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung dieses Umweltberichtes verwendet:

- Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (BÜK200) 8718 Konstanz
- Bodenschätzung vom Liegenschaftskataster des Staatlichen Vermessungsamtes Bad Saulgau
- Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, Heft 31
- Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg
- Standortkartierung über die vorhandenen Lebensraumtypen und Nutzungsformen.

1.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Die Pflanzgebote werden im Zuge der Baugenehmigung als Auflage aufgenommen.

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme und für die Gewährleistung der Pflegearbeiten wird zwischen dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 84 und der Stadt Bad Saulgau ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

2. Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen

2.1 Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidäcker II" befinden sich gegenwärtig eine als Wirtschaftswiese (ca. 5600 m²) genutzte Fläche, die von einer Böschung unterbrochen ist auf der sich nitrophile Saumgesellschaften und eine einzelne, mindestens 50 Jahre alte Stieleiche befindet.

Die östlich gelegene, sehr steile Böschung ist im Bereich der ebenfalls östlich angrenzenden Wohnbebauung mit lockerem Gebüsch und nitrophilen Saumgesellschaften bestanden. In Richtung Süden, wo diese Böschung breiter und höher wird, befindet sich eine Hainbuchen-Hasel-Hecke.

Der Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 18.08.2011) sieht für den Geltungsbereich bereits ein Wohnbaugebiet vor.

Nach der 9stufigen Bewertungsskala für die Belange des Artenschutzes nach KAULE (1991) beträgt die Wertigkeit für die Wirtschaftswiese "5 = noch gut" und für die Böschungsbereiche je nach Nutzungsart zwischen „3 = sehr verarmt“, „4 = verarmt“ und „6 = gut“.

Die im Geltungsbereich liegenden gehölzbestandenen Böschungen bieten Nistgelegenheiten für eine Reihe einheimischer Singvogelarten. Die vorhandenen Gehölze reichen in ihrer Größe nicht aus um Greifvögeln wie Mäusebussard und Rotmilan Nistmöglichkeiten zu bieten.

Vom Nahrungsangebot (Haselsträucher) und von der Biotopstruktur ausgehend erfüllt diese Böschung auch die Kriterien für einen Lebensraum der Haselmaus.

Diese Hainbuchen-Hasel-Hecke wird daher als Pflanzbindung im Bebauungsplan aufgenommen (M2). Der Erhalt der Hecke wird damit gesichert und die ökologische Funktion des Heckenlebensraums bleibt weiterhin erfüllt. Ein Tatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung werden bei den Minimierungsmaßnahmen aufgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ befinden sich keine nach § 32 NatSchG geschützte Biotop und keine nach § 31 NatSchG geschützten Naturdenkmale.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich davon südlich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8022-437-0263 = „Feldhecke I südlich Bogenweiler“.

2.2 Eingriff

2.2.1 Schutzgut Boden

Nach Umsetzung des Bebauungsplans "Heidäcker II" sind ca. 2130 m² Oberboden neu versiegelt. Dazu ist eine Schutzgut übergreifende Maßnahme notwendig, welche südlich des Geltungsbereichs umgesetzt wird (siehe Beschreibung Seite 17).

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Rodung einer Stieleiche in der Mitte des betroffenen Flurstücks ist erforderlich.

Zur Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird mit dem Bewertungsrahmen nach den Belangen des Artenschutzes nach KAULE (1991) nachfolgend eine Biotopwertbilanz aufgestellt. Die darin ausgewiesenen Biotopwerte werden für den Geltungsbereich vor und nach der Maßnahme gegenübergestellt.

2.3 Biotopbilanzierung

Nach dem 9stufigen Bewertungssystem nach KAULE (1991) können den aktuellen und zukünftigen Nutzungsformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidäcker" folgende Wertstufen nach den Belangen des Artenschutzes zugeordnet werden:

Nutzungsform/Biototyp nach den Belangen des Artenschutzes	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (ca-Werte in m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp2 x Sp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
vegetationsfreie Flächen, hier: Feldweg, Zufahrten, Wohnbebauung	1	0	2130	0	2130
Flächen mit verarmter Vegetaton, hier: Intensivacker, Brennessel-Dominanz- bestand, frische Erdaufschüttungen Zierwacholdergebüsch	3	140	0	420	0
Flächen auf denen nur noch stickstoff- tolerante Pflanzenarten und Ubiquisten der Siedlungen vorkommen, hier: Wirtschaftswiese, nitrophile Säume	4	5970	0	23880	0
Flächen auf denen kaum standort- typische Pflanzenarten vorkommen, hier: degradierte mesophile Saumgesellschaft, Gebüsch mittlerer Standorte, Hausgärten	5	480	3790	2400	18950
Nutzflächen auf denen noch standort- spezifische Pflanzenarten vorkommen, hier: Pflanzgebote, Hainbuchen-Hasel-Hecke	6	240	910	1440	5460
Gesamt:		6830	6830	28140	26540
Biotopwertdifferenz: Differenz der Sp. 5 und 6				<u>-1600</u>	<u>-5,7%</u>

Die oben stehende Tabelle zeigt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Heidäcker", bezogen auf das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" für die Fläche des Geltungsbereichs ein Defizit von ca. 5,7 % entsteht.

Es muss berücksichtigt werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden mit einem Kompensationsbedarf von 0,45 haWE nicht in dieser Berechnung enthalten ist.

Dieses Defizit ist Ausdruck dafür, dass die Pflanzgebote den Eingriff durch die Bebauung der Frischwiesenfläche nicht vollständig ausgleichen können. Dieser Eingriff in die Wiesenfläche ist im wesentlichen ein Eingriff in das Schutzgut „Boden“.

Für dieses Schutzgut wurde in Kapitel 3, Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, ein Kompensationsbedarf von 0,45 haWE errechnet.

Um das Defizit in der Biotopwertbilanz und den Kompensationsbedarf im Schutzgut „Boden“ auszugleichen, wird außerhalb des Geltungsbereichs eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) mit Mehrfachfunktion durchgeführt.

2.4 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereichs)

Die erhalten bleibenden Gehölze werden während der Baumaßnahme durch Schutzvorkehrungen und –maßnahmen nach den Regelungen der RAS-LP 2 und der RAS-LP 4 geschützt.

Die Baumrodung wird außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt.

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und steht nach Fertigstellung der Baumaßnahme zur Andeckung auf den Baugrundstücken zur Verfügung.

2.4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Pflanzgebote)

Entlang der Ost- und der Südgrenze des Bebauungsplans, wird ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt (Pfg, M1). Außerdem werden zwei Gehölzstreifen entlang der Nord-Süd verlaufenden, geplanten Flurstücksgrenzen im Zentrum von Flurstück 55 angelegt (pfg, M1).

Die Gehölzauswahl dazu ist auf der unten aufgeführten Liste zu entnehmen.

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

2.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme)

Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden und zum Ausgleich des Defizits in der Biotopwertbilanz wird auf einem Wiesengrundstück eine Wiesenböschung extensiviert und zu einer Magerwiese auf westexponiertem Standort entwickelt. Diese Maßnahme wird auf dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstück 84 umgesetzt. Größe der Maßnahme beträgt ca. 1750 m² (M3).

2.4.2.1 Bestand:

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Flst. 84 mit einer Wirtschaftswiese. Diese Wirtschaftswiese erstreckt sich im Osten des Grundstücks auf eine ca. 15 m breite und ca. 5 m hohe Böschung. Auf der Böschungskrone liegt mit einer Breite von ca. 4 bis 5 m eine Feldhecke aus überwiegend Hasel, Vogelkirsche und Espe. Eingestreut kommen noch Schlehe, Pfaffenhütchen, Liguster, Stieleiche, Hundsrose und Wolliger Schneeball vor. An einigen Stellen haben sich im Saum Zwergmispeln (*Cotoneaster spec.*) angesiedelt.

Diese Feldhecke ist als §32-Biotop Nr. 8022-437-0263 = „Feldhecke I südlich Bogenweiler“ gesetzlich geschützt.

2.4.2.2 Planung:

Die Wirtschaftswiese wird auf den Böschungsbereichen auf einer Breite von ca. 15 m dauerhaft extensiviert. Dazu ist ab sofort nur noch eine einmalige Mahd im Spätjahr zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngemittel dürfen auf dieser Fläche nicht mehr verwendet werden.

Der Saumbereich des Feldgehölzes wird in regelmäßigen Zeitabständen von nicht standortgerechten Gehölzen wie z.B. Zwergmispeln, Himbeere und Kratzbeere befreit.

2.4.2.3 Wirkung:

Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung eines Lebensraums für Pflanzen und Tiere.

Durch die Umwandlung der Wirtschaftswiesenböschung in eine Magerwiesenböschung wird die ursprüngliche Terrassenlandschaft betont und aufgewertet.

2.4.2.4 Bewertung:

Bezogen auf das 9stufige Bewertungssystem nach KAULE (1991) würde sich für die Maßnahme folgende ökologische Wertschöpfung ergeben:

Extensivierung einer Wirtschaftswiese: auf Böschung

Steigerung des Biotopwertes um 1 Wertpunkt/m² = 1750 m² = 1750 Pkte

Gesamt = 1750 m² = 1750 Pkte

Die Bewertung zeigt, dass mit der gewählten externen Ausgleichsmaßnahme das errechnete Defizit von -1600 Wertpunkten aus der KAULE-Bewertung ausgeglichen werden kann.

Die o. a. Maßnahme wird durch ihre Mehrfachfunktion die Entwicklungspotenziale in den Schutzgütern „Boden“, „Tiere und Pflanzen“ und „Landschaftsbild“ wesentlich verbessern und im Zusammenhang mit dem gesetzlich geschützten Biotop Nr. 8022-437-0263 dem Biotopverbund dienen. Durch die Extensivierung entsteht eine Aufwertung bei den Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation“ und „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ um einen Wertpunkt pro m². Unter Berücksichtigung dieser Mehrfachfunktionen ist mit der o.a. externen Ausgleichsmaßnahme auch der Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden“ erfüllt.

3. Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

3.1 Allgemeines

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt im Ortsteil Bogenweiler neue Wohnbauflächen mit ca. 8 Bauplätzen auszuweisen. Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Die Baumaßnahmen führen zu einer Bodenneuversiegelung von ca. 2130 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heidäcker II" befinden sich ca. 0,6 ha landwirtschaftlich genutztes Grünland und ca. 0,1 ha Böschungsf Flächen.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten und geologische Ausgangssituation

Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ sandig-lehmige Moränenablagerungen.

Unter dem Einfluss von Alter, Klima und Relief hat sich die folgende Bodenart entwickelt:

Schluffige Pseudogley-Parabraunerde über eiszeitlichen Ablagerungen mit erkennbaren Anzeichen von Auswaschung und Versauerung (Zustandsstufe II für Grünland, entspr. 5 bei Ackerland) und Grünlandzahlen zwischen 48 und 53.

Mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ vom Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 31, wurden die Funktionen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Puffer und Filter für Schadstoffe bewertet. Grundlage dafür war der Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der Bodenschätzung. Außerdem wurde die Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (BÜK200) 8718 Konstanz, verwendet.

3.3 Darstellung der Bodenfunktionen

3.3.1 Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation

Die Grünlandzahlen zwischen 48 und 53 entsprechen der Bewertungsklasse "2" = Standort von mäßiger Eignung. Das Grünland wird regelmäßig gemäht und gedüngt.

Die Böschungsbereiche haben aufgrund ihrer Exposition eine sehr gute Eignung als Standort für die natürliche Vegetation (Bewertungsklasse 5).

3.3.2 Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen

Mit Grünlandzahlen zwischen 48 und 53 haben die Lehmböden der Wirtschaftswiesenbereiche eine mittlere Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen (Bewertungsklasse 3).

Die Böschungsbereiche sind als Standort für Kulturpflanzen ungeeignet (Bewertungsklasse 1).

3.3.3 Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt

Die Wirtschaftswiesenstandorte kennzeichnen frische bis feuchte Lagen, was einer Wasserstufe von 2 entspricht. Die Böschungsbereiche sind trocken mit einem deutlichen Anteil an Hartgräsern, was der Wasserstufe 4⁻ entspricht. Bei den Wirtschaftswiesen lässt sich dabei eine gute Speicherleistung bei guter Abflussverzögerung ableiten. Die Bewertungsklasse liegt entsprechend bei 4.

Unter Berücksichtigung eines Abschlags wegen der Hanglage ist bei den Böschungsbereichen eine schlechte Speicherleistung ohne Abflussverzögerung anzusetzen. Die Bewertungsklasse liegt entsprechend bei 1.

3.3.4 Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe

Die Lehmböden der Zustandsstufe II mit Wasserstufe 2 verfügen über einen ausreichenden Tongehalt und damit über eine mäßige Puffer- und Filterkapazität gegenüber Schadstoffen. Die Leistungsfähigkeit als Puffer für Schadstoffe ist damit als mäßig (Bewertungsklasse 3) einzustufen.

Die Lehmböden der Zustandsstufe II mit Wasserstufe 4⁻ verfügen ebenfalls über einen ausreichenden Tongehalt. Wegen der Hanglage kann nur ein Teil der Niederschläge in die Böden eindringen. Das Adsorptionsvermögen der Lehmböden wird dadurch begünstigt, da es zu weniger Auswaschungen in tiefere Bodenhorizonte kommt. Die Leistungsfähigkeit als Puffer für Schadstoffe ist daher als gut (Bewertungsklasse 4) einzustufen.

3.3.5 Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden mit Bedeutung als naturgeschichtliche Urkunde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidäcker II“ nicht vorhanden.

3.3.6 Ergebnis der Bodenbewertung

Für die Bodenfunktionen wurde die Bewertungsklasse nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des UM Baden-Württemberg ermittelt. Die Ergebnisse sind in der nachfolgend aufgeführten Tabelle dargestellt.

Funktionen des Bodens, welche für die E/A- Regelung Ausschlag gebend sind	Bewertungsklassen nach der Systematik der Arbeitshilfe des UM vor dem Eingriff	
	Flurstück 55 flache Bereiche	Flurstück 55 Böschungsbereiche
Standort für die natürliche Vegetation	2	5
natürliche Bodenfruchtbarkeit	3	1
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	4	1
Puffer- und Filtervermögen	3	4

3.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Bodenfunktionen

Durch die Wohnbebauung wird auf einer Gesamtfläche von ca. 0,21 ha der vorhandene Oberboden abgetragen und versiegelt. Damit gehen die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren.

Ermittlung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Die Neuversiegelung verursacht **Verluste in allen Bodenfunktionen**.

Es ergibt sich dadurch folgende Versiegelungsbilanz:

<i>Befestigte Flächen</i>	Flächenbilanz (m², ca.-Werte)
Versiegelung : - Erschließungsstraßen - (bituminös befestigte Flächen)	330
- geplante Versiegelung auf den Baugrundstücken (Wohngebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen, Wege, Böschungssicherungen)	1800
Neuversiegelung	2130
Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen -	-
Überhang bei der Neuversiegelung	2130

Der Kompensationsbedarf für die betroffenen Bodenfunktionen wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt. Grundlage für die Berechnung ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Flurstück	Fläche (F) in m ²	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach erfolgter Neuversiegelung (BnR)			Kompensationsbedarf in m ² -Werteeinheiten (m ² WE) KB = Fx(BvE-BnR)			
		NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	Gesamt
55 flache Bereiche	1780	3	4	3	1	1	1	3560	5340	3560	12460
55 Böschungsbereiche	350	1	1	4	1	1	1	0	0	1050	1050
Kompensationsbedarf in ha-Werteeinheiten								entspricht			1,35 haWE
								reduziert (Faktor 0,33):			0,45 haWE
NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit AW = Ausgleichskörper im Wasserhaushalt FP = Filter und Puffer für Schadstoffe											

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, ist entweder eine Bodenverbesserungsmaßnahme notwendig, welche auf einer ausgewählten Ackerfläche von 0,15 ha eine Verbesserung um einen Wertpunkt pro Bodenfunktion und m² erbringt, oder eine monetäre Bewertung der 0,45 haWE vorzunehmen, welche dann zur Umsetzung einer schutzgutübergreifenden Maßnahme verwendet wird.

3.5 Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Der Oberboden wird getrennt vom Unterboden abgetragen und während der Bauarbeiten auf den Baugrundstücken mit maximal 1,5 m Höhe auf Miete gelagert. Die Oberbodenmieten werden für die Dauer der Lagerung mit Senfensaat oder ähnlichem begrünt.

Der Oberboden wird auf den Baugrundstücken nach der Baumaßnahme in einer Stärke von ca. 0,4 m wieder angedeckt und gelockert. Vorhandene Bodenverdichtungen werden dabei entfernt.

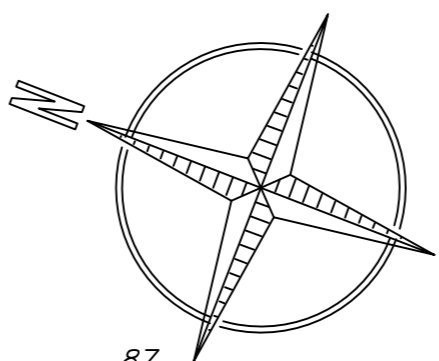
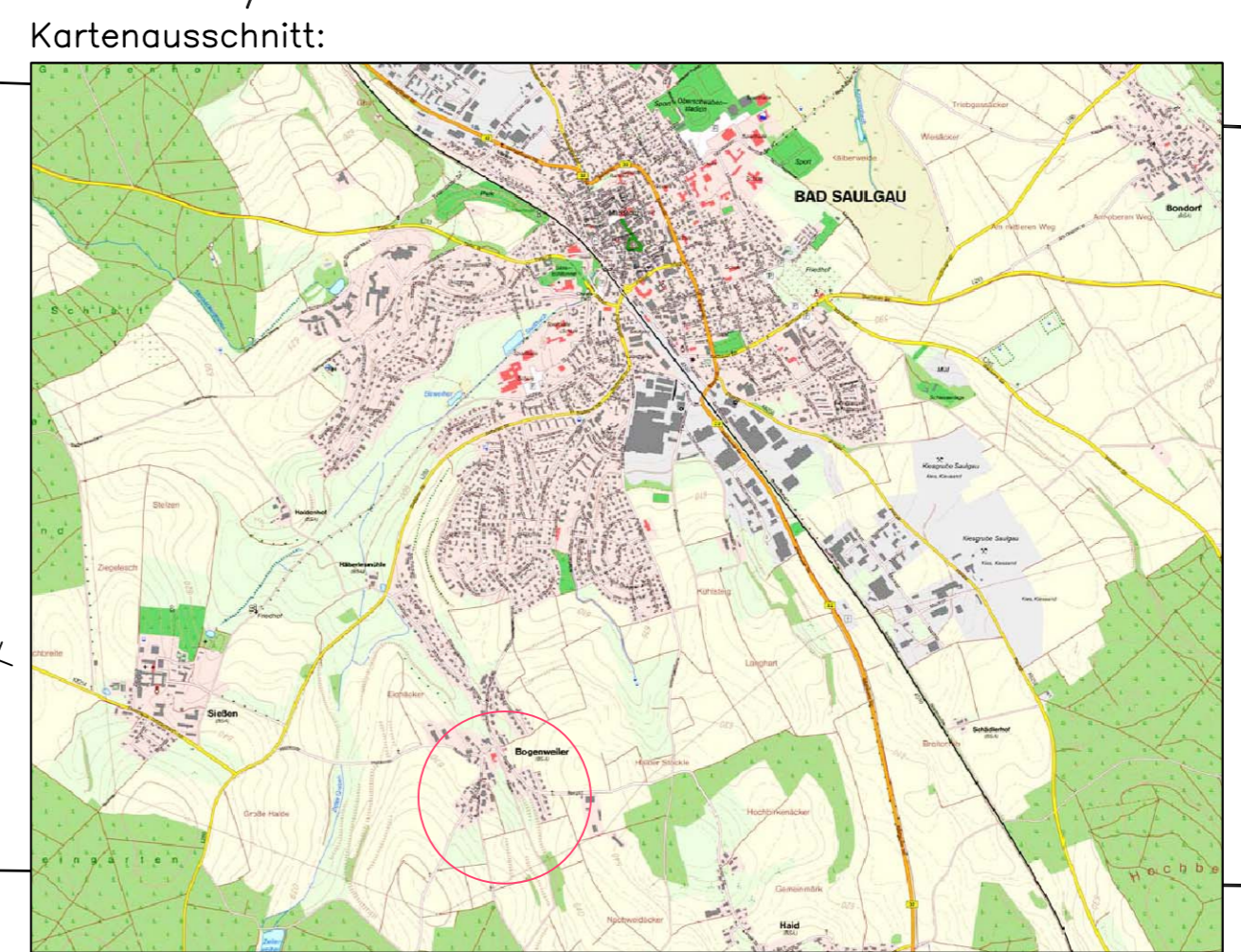
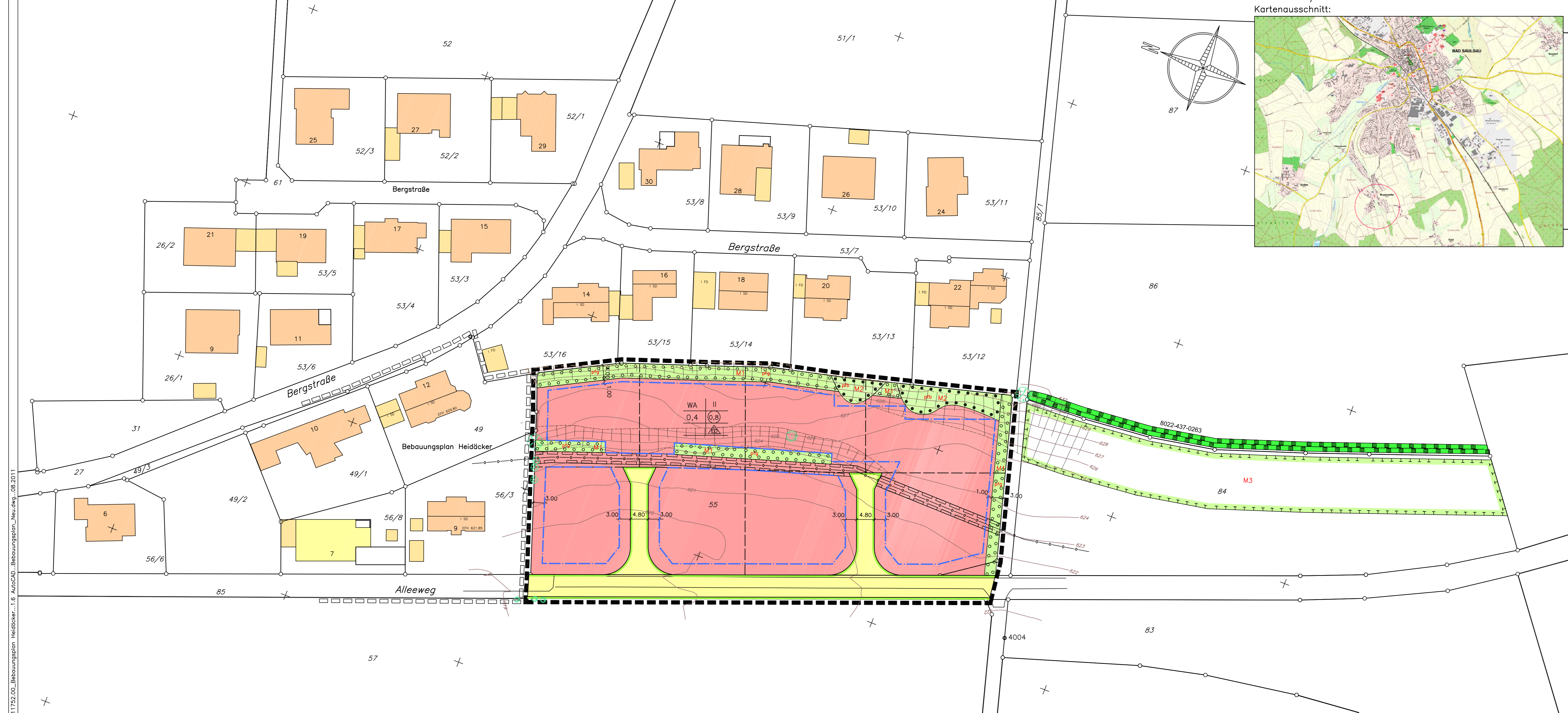
3.6 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Durch die Bebauung entsteht eine Nettoneuversiegelung von ca. 0,21 ha Oberboden. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von 0,45 haWE (siehe Tabelle Seite 23).

Die für diesen Eingriff notwendige Kompensationsmaßnahme wird als Schutzgut übergreifende Maßnahme (Flächenextensivierung) außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 12.10.2011

Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334



- ZEICHENERKLÄRUNG:**
- Flurstücksgrenzen bestehend Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenzen geplant
 - Gebäude/Nebengebäude
 - Baugrenze BauGB § 9 (1) 2
 - Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans Heidäcker II BauGB § 9 (7)
 - Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans Heidäcker BauGB § 9 (7)
 - LR Leitungsrecht nach BauGB § 9 (1) 21
 - Quellwasserleitung nach BauGB § 9 (1) 13
 - öffentliche Verkehrsfläche und Straßen BauGB § 9 (1) 11
 - Straßenbegrenzungslinie BauGB § 9 (1) 11
 - Pflanzgebot, Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen BauGB § 9 (1) 25a
 - Pflanzbindung, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - best. Bäume und Sträucher
 - gesetzlich geschütztes Biotop (mit Biotopnummer) nach § 24a LNatSchG
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach BauGB § 5 (2) Nr. 10 + (4), § 9 (1) Nr. 20 + (6) Extensivierung einer vorhandenen Wirtschaftswiese als externe Ausgleichsmaßnahme
 - WA Allgemeines Wohngebiet, BauNVO § 4
- | | | |
|-----|-----|--|
| WA | II | Zahl d. Vollgeschosse
als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl
Einzel- u. Doppelhäuser, offene Bauweise |
| 0,4 | 0,8 | |
| | | |
- Fassung vom 12.10.2011

		Anerkannt: Bogenweiler, den
Kreis: Sigmaringen Stadt: Bad Saulgau Gemarkung: Haid		
Bebauungsplan "Heidäcker II"		
		Maßstab: 1:500
88348 Bad Saulgau Poststraße 10 Tel.: 07581-537333 Fax: 07581-537334 INGENIEURBÜRO KARCHER GMBH Beratende Ingenieure 89584 Ehingen Hauptstraße 25 Tel.: 07391-77700 Fax: 07391-777040		Gefertigt: Bad Saulgau, den 22.09.2011 gez.: 08.11 ros gepr.: 08.11 KA Ausf.: vom: Proj.Nr.: 11752.00 Anlage Nr.:

11752.00_Bebauungsplan Heidäcker...1.6 AutoCAD...Bebauungsplan_Neu.dwg...06.2011