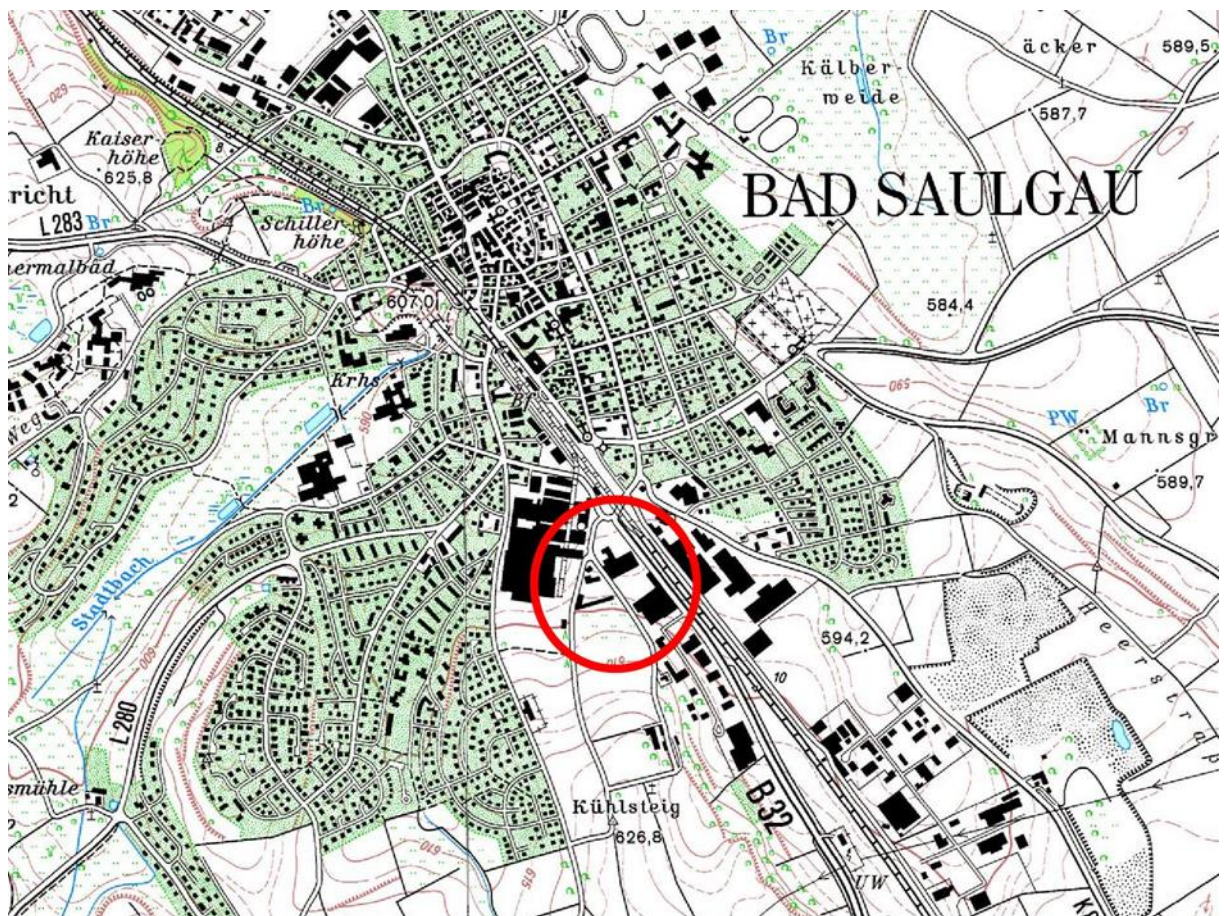


### 3. Flächennutzungsplanänderung

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1. BauGB



## GEGENSTAND

3. Flächennutzungsplanänderung  
Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1. BauGB

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Bad Saulgau**  
Oberamteistraße 11  
88348 Bad Saulgau

Telefon: 07581-207315  
Telefax: 07581-207865

E-Mail: [stadtplanung@bad-saulgau.de](mailto:stadtplanung@bad-saulgau.de)  
Web: [www.bad-saulgau.de](http://www.bad-saulgau.de)



Vertreten durch: Erste Bürgermeisterin Doris Schröder

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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


Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den 07.09.2022

  
Robert Geiß  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

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

---

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung im südlichen Bereich der Fa. Claas Stadt Bad Saulgau berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt durch die 3. Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen die Realisierung eines Mitarbeiterparkplatzes der Fa. Claas. Parallel wurde im Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplans „Kühlsteig 2“ durchgeführt. Durch die Verlagerung der Mitarbeiterparkplätze von der Innenstadt an den Rand des Konzerngebiets/Stadtgebiets kann im Konzerngelände selber eine Umstrukturierung/Nachverdichtung stattfinden, aufgrund derer die Fläche effizienter genutzt wird und die Betriebsabläufe optimiert werden.

Im Änderungsbereich wird eine Kennzeichnung von im Bestand überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche aufgenommen.

### 2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	20.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	09.08.2021 bis 10.09.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	09.08.2021 bis 10.09.2021
Billigungsbeschluss:	17.02.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	19.04.2022 bis 23.05.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	19.04.2022 bis 23.05.2022
Feststellungsbeschluss:	05.09.2022

### 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Gebietsentwicklung im Umweltbericht bewertet und Kompensations- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

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

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

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

### **4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Regierungspräsidium Tübingen (Ref. 21) äußert keine Bedenken gegen die Planung, weist jedoch auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden hin, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Mit der Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema des Flächenverbrauchs als bisher. Vergleichbare Anregungen wurden von der Landwirtschaftsbehörde am Landratsamt Sigmaringen, dem Regionalen Planungsverband Bodensee-Oberschwaben und dem Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. v. vorgebracht. Im Wesentlichen wird auf die allgemeinen Klima- und Nachhaltigkeitsziele hingewiesen und anstelle der geplanten hohen Anzahl an Parkplätzen ein Parkhaus, das deutlich weniger Fläche verbrauchen würde, empfohlen. Es wird hierzu auf Ziff. 4.3 in dieser Unterlage verwiesen.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben, da das dem Bebauungsplanverfahren beigelegte Schalltechnische Gutachten nachweist, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass überplante bereits bestehende Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung abzuhandeln sind, welches auf der Ebene des Bebauungsplanes „Kühlsteig II“ auch erfolgt ist.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Bedenken gegen die 3. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

## **4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zum Thema Tiere und Pflanzen wurden keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

## **4.3 Fläche und Boden**

Nachdem eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Thema Flächenverbrauch von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen, als auch vom Regionalen Planungsverband Bodensee-Oberschwaben und dem Amt für Landwirtschaft, dem Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg in der Bauleitplanung gefordert wurde, wurde die Möglichkeiten von flächensparenderen Lösungen untersucht. Im vorliegenden Fall wird die Ausweisung von ca. 450 oberirdischen Stellplätzen in Frage gestellt und alternativ eine effektivere Ausnutzung der Fläche mit Photovoltaikanlagen oder die Unterbringung der Stellplätze in einem flächensparenden Parkhaus angeregt. Im Rahmen einer Alternativenprüfung, in der weitere effizientere Flächenkonzepte auf der Erweiterungsfläche untersucht worden sind, wurde festgestellt, dass eine weitere Auslagerung von Betriebseinrichtungen, wie Lagerflächen sowie Gebäude für die Produktion, Forschung und Entwicklung an dieser Stelle nicht möglich sind, da die Erweiterungsfläche von den bestehenden Gewerbeflächen durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg getrennt liegt und es durch den erforderlichen Betriebsverkehr hier zu einer hohen Gefährdungssituation für Fußgänger und Radfahrer kommen würde. Ein platzsparendes Parkdeck würde aufgrund der Höhenentwicklung auf dem offenen Hügelzug das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich beeinträchtigen bzw. bei Herstellung einer Tiefgarage es zu einem hohen Eingriff in den Boden kommen. Außerdem würde sich durch die erforderliche Flächeninanspruchnahme für die Zufahrtsrampen negativ auf eine mögliche Flächeneinsparung auswirken. Eine querungsfreie Unterführung unter dem Geh- und Radweg würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand durch die notwendige Verlegung der hier verlaufenden Spartenleitungen und des Kanalnetzes nach sich ziehen. Dagegen kann ein oberirdischer Parkplatz wesentlich günstiger in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Eine effektivere Ausnutzung der Stellplatzfläche durch die im Klimaschutzgesetz BW verankerte Verpflichtung zur Herstellung einer PV-Freilandanlage über den Stellplätzen, führt ohnehin zu einer besseren Ausnutzung der Fläche (Doppelfunktion). Daher wurde die Festsetzung einer offenen Stellplatzfläche beibehalten.

Das Regierungspräsidium Freiburg gab geotechnische Hinweise zum anstehenden Untergrund, der kleinräumig ein deutliches unterschiedliches Setzungsverhalten aufweisen kann. Für das Plangebiet liegt jedoch ein konkretes Bodengutachten vor, dessen Ergebnisse in den vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt wurden. **(Beachten: Bodengutachten Henke und Partner im Rahmen der Benachrichtigung an das LGRB Freiburg versenden!)**

Das Landratsamt Sigmaringen, Bodenschutz verweist auf die Regelwerke zum Bodenschutz bei Bodenaushub bzw. -auffüllungen sowie Oberbodenarbeiten, die im parallel durchgeführten Bebauungsplan „Kühlsteig II“ aufgenommen wurden.

---

#### **4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Zum Thema Wasser wurden keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

#### **4.5 Luft und Klima**

Um Summationswirkungen so gering wie möglich zu halten wurde im Plangebiet die Versiegelung im Vergleich zu üblichen Gewerbeflächen so weit als möglich reduziert. Die Klimafunktion des Plangebietes wird sich durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Kühlsteig II“ und durch die Ausweisung einer Fläche für Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) als Randeingrünung nicht maßgeblich ändern bzw. es kann davon ausgegangen werden, dass mit entsprechender Entwicklung der umfangreichen Gehölzpflanzungen hier sogar eine Verbesserung erreicht werden kann.

#### **4.6 Landschaft**

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

#### **4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

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

### **5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

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

Im Rahmen der Planungen wurden auch flächensparende Lösungsansätze und alternative Standorte untersucht. Voraussetzung für die Erweiterungsfläche für Mitarbeiterstellplätze war jedoch eine günstige Anbindung im direkten Umfeld des Stammwerkes. Gerade die Auslagerung der

bestehenden Stellplätze auf dem bestehenden Betriebsgelände des Stammwerkes ermöglicht im Stammwerk selbst eine wirksame Nachverdichtung mit Produktions-, Forschungs- und Lagerhallen und führt hier zu einer Optimierung der internen Betriebsabläufe durch kurze Transportwege. Hinsichtlich der unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des geplanten Projektgebietes wurde erkannt, dass bezüglich der Maßnahmen (Erschließung, Flächengröße, Randeingrünung) innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche nur wenig Spielräume bestanden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein offener Stellplatz gegenüber einem Parkhaus aufgrund der geringeren Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild die günstigste und wirtschaftlichste Lösung darstellt, und günstigere Alternativstandorte für den Mitarbeiterstellplatz nicht zur Verfügung stehen.

Somit gab es im Zuge der Standortauswahl für die Betriebserweiterung für einen Mitarbeiterstellplatz keine geeigneten Standortalternativen.