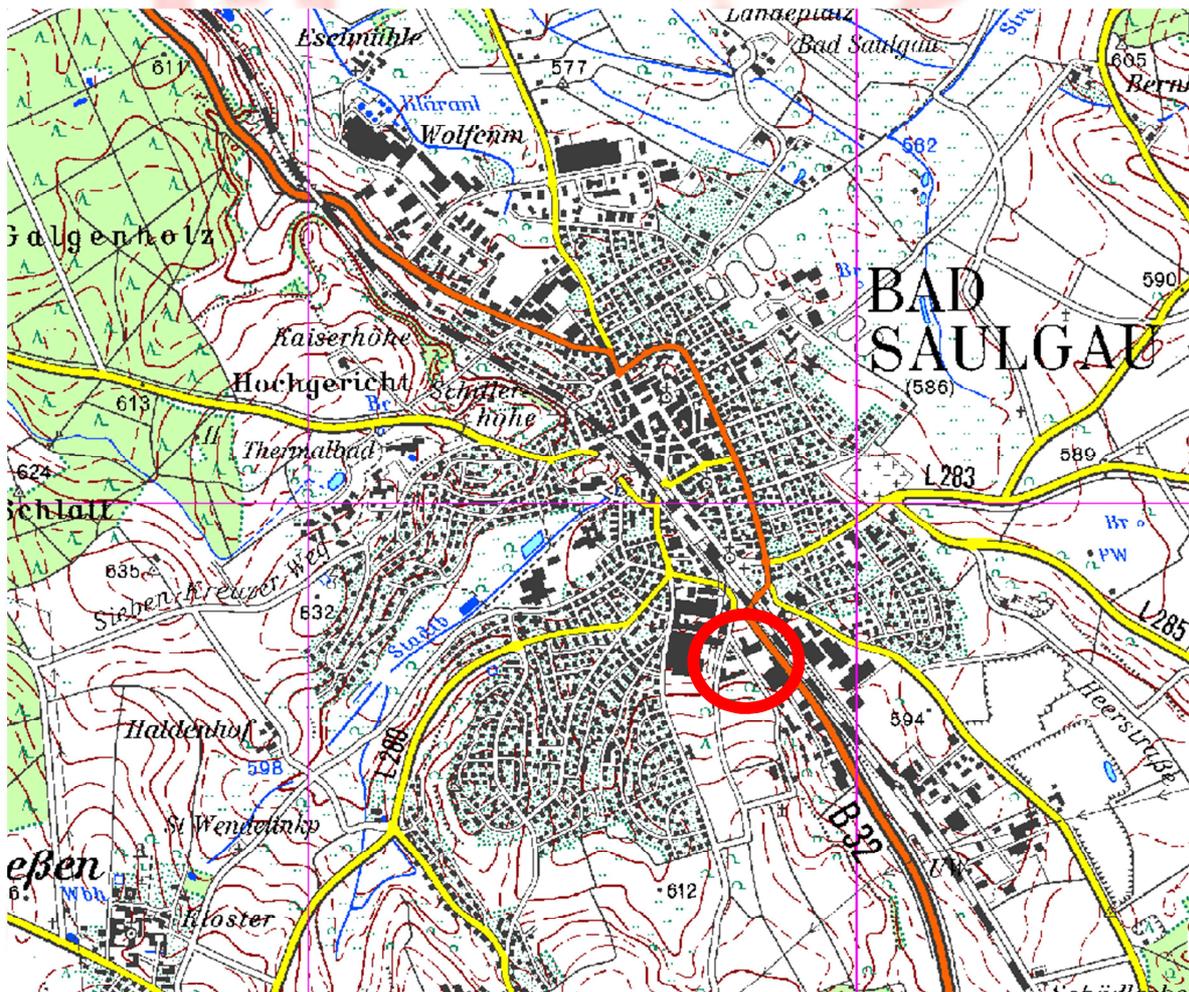


Bebauungsplan:

# „Schehenrain/Zeppelinstraße“



Stand 08.11.2016

## Bebauungsplan "Schlehenrain/Zeppelinstraße"

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Im Plangebiet sind folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:

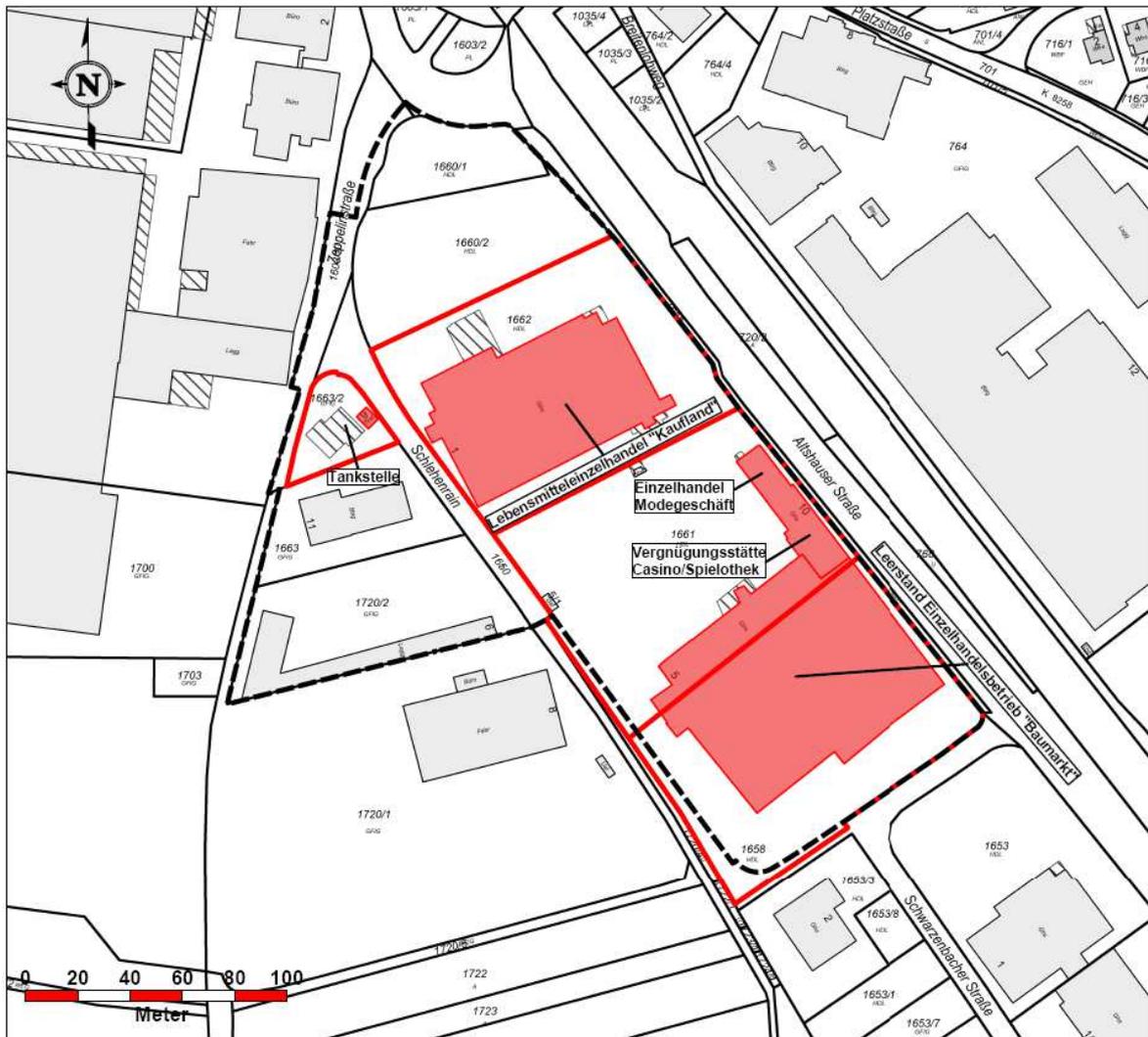
- § 8 Abs. 2 BauNVO: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke;  
Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
- § 8 Abs. 2 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe;  
Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO
- § 8 Abs. 3 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
Vergnügungsstätten;  
Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

##### 1.2 Bestandssicherung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Auf dem Flurstück 1658 sowie teilweise auf Flst. Nr. 1661 befindet sich ein leerstehendes Gebäude mit der Lagebezeichnung „Schlehenrain 5“, welches zuletzt als Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt) genutzt wurde. Das Gebäude „Altshauser Straße 10“ auf Flst. Nr. 1661 wird zum Teil als Vergnügungsstätte (Kasino), zum anderen Teil als Einzelhandelsbetrieb (Mode) genutzt. Das Gebäude „Schlehenrain 1“ auf Flst. Nr. 1662 wird als Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Kaufland) genutzt. Diesem zugeordnet befindet sich auf Flst. Nr. 1663/2, Zeppelinstraße 9 eine Tankstelle. Die genannten Nutzungen genießen zwar baurechtlichen Bestandsschutz, werden jedoch aufgrund der unter vorstehender Ziffer 1.1 getroffenen Festsetzungen materiell unzulässig. Sie können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da sie von vornherein ausgeschlossen werden.

Bauliche Änderungen der vorgenannten Anlagen unter Beibehaltung der genehmigten Kubatur und Nutzung können ausnahmsweise zugelassen werden. Erweiterungen, Nutzungsänderungen die nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nicht gestattet.

(Lageplan siehe Seite 2)



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

Grundflächenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO )  
im gesamten Plangebiet GRZ = 0,8

Baumassenzahl ( § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO )  
im gesamten Plangebiet BMZ = 4,0

Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO können bis zu den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

Höhe der baulichen Anlagen ( § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO )

Die Höhe der Gebäude darf maximal 14 Meter betragen. Die Gebäudehöhe wird als Maß zwischen Oberkante Dach und Straßenniveau definiert. Bezugspunkt zur Bemessung der Oberkante ist der Schnittpunkt der Gebäudemittelachse mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Fehlt dieser Bezugspunkt, so gilt das gewachsene Gelände. Ermittlungsgrundlage ist ein amtlicher Geländeschnitt mit Schnittpunkt in der Gebäudemittelachse.

### 3.1 Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

Im gesamten Plangebiet gilt abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für die Gebäude bestehen keine Längenbeschränkungen.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO )

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Verkehrsflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

4.1 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 ist unverbindlich.

**4.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind entlang der gekennzeichneten Strecke der Altshauser Straße sowie im Bereich des Einmündungsbereichs der Zeppelinstraße nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die bereits bestehende Zu- und Ausfahrt zum Flurstück 1661 von der Altshauser Straße aus. Das Ein- und Ausfahrtsverbot ist in diesem Bereich ausgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

**5. Erhaltung von Bäumen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Stadtauswärts auf der rechten Seite der Altshauser Straße befindet sich eine Baumallee. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dokumentiert. Diese Bäume sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten (Erhaltungsgebot) und bei Abgang zu ersetzen. Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nachrichtlich dargestellt.

Bad Saulgau, den 17.09.2015

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

## Bebauungsplan " Schlehenrain/Zeppelinstraße "

### HINWEISE

#### 1. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Auf Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen darf nicht versickert werden.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

#### 2. Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Gartenbewässerung oder Wäschewaschen etc.) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Betriebswasser müssen kontrollierbar sein.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

#### 3. Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahme möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücksnummer ist rechtzeitig vorab beim LRA Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe –VawS- vom 11.02.1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### **4. Bodenschutz**

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

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

#### **5. Immissionsschutz**

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel dürfen für Immissionsorte im Gewerbegebiet außerhalb von Gebäuden am Tage max. 65 dB(A) und in der Nacht max. 50 dB(A) betragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

#### **6. Naturschutz/Umweltschutz**

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

#### **7. Baumpflanzungen**

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

#### **8. Baugrund**

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Versiegelung des Plangebietes kann angenommen werden, dass im gesamten Plangebiet tragfähiger Baugrund angetroffen wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **9. Altlasten**

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen, oder wird Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt, zu verständigen. Im Plangebiet sind nach dem Altlastenkataster Belastungen vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Altlastenverdachtsfläche „AS Möbelfabrik Doerr Altshäuser Straße 10“ ist mit B, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition, bewertet ist. Es liegen Anhaltspunkte für eine Altlast gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) § 3 Abs. 1 vor. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitere Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird. Dann besteht das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG.

## **10. 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 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.

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

## **11. Archäologische Fundstellen** (Hinweis auf § 20 DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende Satzung über

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlehenrain/Zeppelinstraße“**

beschlossen:

### **I. Für das Gebiet des Bebauungsplans „Schlehenrain/ Zeppelinstraße“ wird folgendes festgesetzt:**

- **Aus Gründen des Umweltschutzes**

#### 1. Abwasserbehandlung (§ 74 Abs. 3 LBO)

Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht. Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, muss wenn möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser über den öffentlichen Mischwasserkanal wird nur zugelassen, wenn der Bauherr durch ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten nachweist, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Sollen auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Das Einleiten von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellwasser in die Mischabwasserkanalisation ist verboten. Die Verantwortung des Bauherrn, sich vor derartigem Wasser durch konstruktive Maßnahmen am Gebäude zu schützen, bleibt hiervon unberührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten ist.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss entweder an die öffentliche Kanalisation oder an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

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

#### 2. Befestigung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 3 LBO)

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

### 3. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind auf den für bauliche Anlagen nicht benötigten Flächen Grünanlagen mit höherwachsenden, langlebigen, einheimischen Laubbäumen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Parkplatzflächen ist für jeweils 6 angefangene Stellplätze ein höherwachsender, langlebiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen „Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze“ enthalten sein. Zwischen den Parkreihen müssen Pflanzstreifen angelegt werden.

## **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlehenrain/Zeppeleinstraße“.

## **III. Ordnungswidrigkeiten**

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,

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

## Bebauungsplan "Schlehenrain/Zeppelinstraße"

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Rechtsgültig ist der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Einzelhandel“ und als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem Parallelverfahren.

#### **2. Planerischer Leitgedanke**

Zur funktionalen Stärkung des Mittelzentrums Bad Saulgau sollen im Einklang mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept vom August 2013 weitere Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Sicherung eines adäquaten Angebots an Arbeitsplätzen vor Ort bereitgestellt werden. Sollten ortsansässige Betriebe aus Platzmangel dazu gezwungen sein, eine Neuansiedlung an einem anderen Standort als Bad Saulgau vorzunehmen, hätte dies für die Stadt und deren Bevölkerung außerordentlich negative Auswirkungen.

Vor diesem Hintergrund soll Einzelhandel vom Plangebiet an den Standort Platzstraße verlagert werden. Durch eine Verlagerung des Einzelhandelsstandortes von der Altshäuser Straße an die Platzstraße verbessert sich sowohl die logistische Anbindung der in diesem Bereich befindlichen Gewerbeflächen als auch die verkehrstechnische Situation an der Einmündung Josef-Bautz- / Altshäuser Straße, da die großen Verkehrsströme der Märkte zukünftig entfallen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es nun, durch Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO den Anforderungen des produzierenden (und verarbeitenden) Gewerbes in diesem Bereich gerecht zu werden, um eine strategische Entwicklungsfläche am Standort anbieten zu können.

Doch auch hinsichtlich einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzelhandelsbereich ist die städtebaulich gewünschte Verlagerung des Einzelhandels an den Standort Platzstraße von großer Bedeutung. Aufgrund der Verlagerung der Verkehrsströme durch den Neubau der Kernstadtentlastungsstraße und die Schließung des Bahnübergangs hat sich die Erreichbarkeit der Altshäuser Straße für den Kundenverkehr deutlich verschlechtert, der Standort Platzstraße hat hingegen wesentlich an Attraktivität gewonnen und ist in der Lage, eine zentrale Rolle für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu übernehmen. Da es städtebaulich ebenfalls gewünscht ist, die weitere Entwicklung der Stadt Bad Saulgau hinsichtlich der Wohnbauflächen im Bereich Kessel voranzutreiben und hier ein Wohnquartier mit höherer Belegungsdichte zu entwickeln, wird die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Platzstraße für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Zukunft noch steigen. Ein umfangreiches Einzelhandelsangebot im Bereich der Altshäuser Straße würde dieser geplanten Entwicklung mit Blick auf die Länge der Anfahrtswege

und der dadurch bedingten Verkehrsbewegungen zuwider laufen. Diese planerischen Leitgedanken werden durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Saulgau bestätigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten ist es notwendig, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau /Herbertingen (verbindlich seit 25.08.2011) als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Gewerbegebiet dargestellt. Mit Blick auf die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet soll der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert werden.

### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr.: 1660/1, 1660/2, 1662, 1663, 1663/2 und 1720/2 sowie Teile von 1603/3, 1650, 1658, 1661 und 1692 der Gemarkung Saulgau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt von Bad Saulgau. Die westliche Grenze bildet die Zeppelinstraße und die östliche Grenze bildet die Altshäuser Straße. Er grenzt südlich an die Schwarzenbacher Straße mit deren Gewerbebauflächen und nördlich an die Josef-Bautz-Straße.

Das Gebiet wird planungsrechtlich im Süden und Osten von den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Kühlsteig", „Schlehenrain“, "Schwarzenbacher Straße", "An der Hochberger Straße" und der planfestgestellten Bahnfläche der Eisenbahnlinie Herbertingen-Aulendorf und im Norden und Westen vom Bebauungsplan "Paradiesstraße" begrenzt. Die Festsetzungen der umgebenden Flächen beinhalten öffentliche Verkehrsflächen und Gewerbegebiete mit Ausnahme des Einzelhandelsstandortes ALDI an der Schwarzenbacher Straße als Sondergebiet für Einzelhandel.

Auf den Flächen im Plangebiet befinden sich der großflächige Einzelhandelsbetrieb Kaufland, ein Bekleidungsgeschäft, eine Spielothek, ein Handwerksbetrieb, eine Werkskantine, eine Tankstelle und der Leerstand des ehemaligen Toom-Baumarkts. Im Gebäude des Einzelhandelsbetriebs Kaufland befinden sich Geschäfte mit Lebensmittel (SB-Discounter), Back- und Fleischwaren, Zeitschriften und Tabakwaren, Friseur, Getränke, Bekleidung und Elektrobedarf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 41.670 qm.

Die Bodennutzung stellt sich wie folgt dar:

- |  |               |
|--|---------------|
| • mit Gebäuden überbaute Flächen                       | ca. 13.150 qm |
| • asphaltierte Fahrbahnen, Stellplätze und Freiflächen | ca. 22.460 qm |
| • wassergebundene Freiflächen                          | ca. 3.160 qm  |
| • Grünflächen  | ca. 2.900 qm  |

Topographisch ist das Gelände eben. Die Höhe liegt zwischen 595,5 und 597,5 Meter über Normal Null.

## 5. Die geplante Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Im alten Einzelhandelskonzept wurde der Bereich des Bebauungsplans Schlehenrain/Zeppelinstraße als Entwicklungsstandort Einzelhandel definiert. Diese Flächen werden nun allerdings perspektivisch für die weitere gewerbliche Entwicklung der Stadt Bad Saulgau benötigt. Durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße und Schließung des Bahnübergangs hat dieser Standort an Attraktivität für den Einzelhandel verloren und weist eine suboptimale Verkehrsanbindung auf. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll dieser Bereich für den Bedarf produzierender oder auch verarbeitender Gewerbebetriebe freigehalten werden. Dies entspricht auch der Zielsetzung der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption der Stadt Bad Saulgau und dient einerseits der langfristigen Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze im Mittelzentrum Bad Saulgau sowie andererseits einer adäquaten Versorgung der Bevölkerung im Einzelhandel an geeigneter Stelle.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sollen deshalb im Bebauungsplan nicht zugelassen bzw. als Ausnahmen ausgeschlossen werden.

Nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans wären sämtliche Betriebe mit ihren Nutzungen auf den Flurstücken:

- 1658: Leerstand mit genehmigter Nutzung „Baumarkt“ (Einzelhandel)
- 1661: Leerstand mit genehmigter Nutzung „Baumarkt“ (Einzelhandel), Casino „Play House“ (Vergnügungsstätte) und Einzelhandelsgeschäft „Takko“
- 1662: Einzelhandel „Kaufland“
- 1663/2: Tankstelle

materiell unzulässig. Diese baulichen Anlagen wären auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird bestandsgeschützten Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeit genommen, da die betreffenden Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“, „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ für die Zukunft ausgeschlossen werden. Bei bestehenden baulichen oder sonstigen Anlagen beschränken sich die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers dann auf den durch den Bestandschutz gezogenen Rahmen. Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen, die zwar der Typik des existierenden Vorhabens entsprechen, allerdings nicht im Einklang mit dem neu aufgestellten Bebauungsplan stehen, wären dann unzulässig.

Für derartige Fälle kommt ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Betracht. Die Vorschrift ermöglicht es, Festsetzungen zu treffen, die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen für allgemein oder ausnahmsweise zulässig erklären, obgleich diese Anlagen nach der festgesetzten Gebietsart oder einem Ausschluss gem. § 1 Abs. 9 BauNVO an sich in dem Baugebiet unzulässig wären.

Auf dem Flurstück 1658 befindet sich ein leerstehendes Gebäude mit der Lagebezeichnung „Schlehenrain 5“. Dieses Gebäude wurde zuletzt als Baumarkt (Einzelhandel) genutzt. Auf dem Flurstück 1661 befindet sich ebenfalls noch ein Teil dieser leerstehenden Halle. Das Gebäude „Altshauser Straße 10“ wird als Casino (Vergnügungsstätte) und als Modeeinzelhandel genutzt. Das Gebäude „Schlehenrain 1“ auf dem Flurstück 1662 wird als Lebensmitteleinzelhandel „Kaufland“ genutzt. Auf dem Flurstück 1663/2, Zeppelinstraße 9 befindet sich eine, dem Lebensmitteleinzelhandel „Kaufland“ zuzuordnende Tankstelle. Diese Nutzungen wären nach Überplanung des Gebiets materiell unzulässig. Bauliche Änderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ursprünglich genehmigte Kubatur und Nutzung beibehalten wird. Diese Maßnahmen müssen betriebswirtschaftlich zum Fortbestand des jeweiligen Betriebes notwendig sein und begründet werden. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind nicht zulässig, wenn sie nicht den geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen. (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Die geplante Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die umliegenden Bebauungsplangebiete „An der Hochberger Straße“, „Kühlsteig“ sowie „Schwarzenbacher Straße“ sind als GE bzw. in Teilen als Sondergebiet und Industriegebiet ausgewiesen. Das bestehende Betriebsgelände der Firma Claas (unbeplanter Innenbereich) weist den Gebietscharakter eines GE bzw. eines GI auf. Die Ausweisung des Plangebietes „Schlehenrain/Zeppelinstraße“ als Gewerbegebiet steht damit nicht im Widerspruch zu den umliegenden Gebietsausweisungen bzw. zu der umliegenden Bebauung.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll die für den südlichen Ortseingang prägende Baumreihe westlich der Altshauser Straße planerisch durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots gesichert werden (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans).

## **6. Das geplante Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Gebiet 0,8, die Baumassenzahl nach § 16 BauNVO beträgt 4,0.

## **7. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

## **8. Straßenwesen, Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrsnetz erfolgt über Einmündungen an die bestehende, städtische Josef-Bautz-Straße und an die bestehende Altshauser-Straße. Die innere Erschließung erfolgt durch die Zeppelinstraße und Schlehenrain.

Die Erschließung der außerhalb des Gebietes liegenden Gebäude und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Wegeerschließungen der Grundstücke im Süden bleiben über die vorhandene Straße „Schlehenrain“ erhalten.

## **9. Energieversorgung**

### **Wasser**

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der Zeppelinstraße und Schlehenrain ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

### **Gas**

Zur Versorgung des Gebietes mit Gas liegen in der Zeppelinstraße und Schlehenrain Gasmitteldruckleitungen und sind ausreichend.

### **Strom**

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau. Die Entscheidung über die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung von neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung des Gebietes mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom AG sichergestellt.

## **10. Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Für das Plangebiet ist der direkte Anschluss über Kanalisationsleitungen an die Sammelkläranlage möglich. Jedes Grundstück erhält einen gemeinsamen Anschlusskanal für das Schmutzwasser- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei wird die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angewandt.

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser entweder zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Der Bauherr hat gegebenenfalls durch ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten nachzuweisen, dass dies auf dem Baugrundstück nicht möglich ist. Die geeignete Versickerungsanlagen 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 Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

## **11. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Von einem zentralen Versorgungsbereich konnte bei dem Plangebiet schon bisher nicht gesprochen werden, da es hierfür sowohl in funktionaler wie auch in rechtlicher Hinsicht an den notwendigen Merkmalen fehlte. Inzwischen hat sich die Erreichbarkeit vor allem für die jenseits der Bahnlinie gelegenen Wohngebiete maßgeblich verschlechtert. Dies führte zur Anpassung des Einzelhandelskonzepts. Durch Verlagerung des Einzelhandelsstandortes an die Platzstraße wird ein neuer, mit Blick auf die künftig dort vorgesehene Wohnbauentwicklung besser integrierter Standort begründet, der für die Kunden leichter erreichbar und zudem noch ausbaufähig ist. Dadurch soll langfristig die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

Durch die Verlagerung des Einzelhandelsstandorts entstehen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende (z. B. Firma Claas) bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Betriebe des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes, die sich städtebaulich sinnvoll an die bestehenden Gewerbeflächen angliedern. Dabei verbessert sich die Situation des Lkw-Zulieferverkehrs durch den Wegfall einer großen Zahl von einzelhandelsbezogenen Pkw-Fahrbewegungen. Durch große Abstände zur umliegenden Wohnbebauung erfährt die Wohnbevölkerung durch die neue, gewerbliche Akzentuierung keine wesentlich ins Gewicht fallende Beeinträchtigung.

Bei den genannten Belangen handelt es sich insoweit um gewichtige öffentliche Belange, als eine möglichst wohnortnahe, gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit den vom Einzelhandel angebotenen Waren sicherzustellen ist. Vor allen Dingen kommt der Sicherung von Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie dem Nachweis geeigneter Standorte für neu hinzukommende Betriebe mit Blick auf die in Bad Saulgau zu erhaltenden bzw. neu zu schaffenden Arbeitsplätze besondere Bedeutung zu. Ein Weggang bestehender Betriebe wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten wäre namentlich im Fall der Firma Claas für die Stadt von wirtschaftlich außerordentlich großer Bedeutung. Der Standort Bad Saulgau ist zur Vermeidung weitergehender Pendlerbewegungen dringend auf ortsansässige Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen angewiesen. Sinkende Einwohnerzahlen wiederum würden die Aufrechterhaltung der örtlichen Infrastruktur in Frage stellen.



STADT BAD SAULGAU  
Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan "Schlehenrain / Zeppelinstraße"

## UMWELTBERICHT – Anlage zur Begründung



Aufgestellt: Bad Saulgau, 14.01.2014, Stand 15.02.2016  
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 Allgemeine 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
    - 6.1.3.1. – 6.1.3.5 Altlastenflächen
  - 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 Bodenbelastung
- 9. Ökologische Bewertung und Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**
  - 9.1 Ökologische Bewertung der Biotopfunktion
- 10. Zusammenfassung**

## 1. Vorbemerkung

Die Stadt Bad Saulgau plant zwischen der Altshäuser Straße und der Zeppelinstraße im Bereich „Kaufland“, ehem. Toom-Baumarkt und westlich des Schlehenrains im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Ausweisung des Gewerbegebietes „Schlehenrain/Zeppelinstraße“.

Zur Stärkung der städtebaulich erforderlichen Entwicklung können im Einklang mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept einem der größten Arbeitgeber der Stadt Bad Saulgau, der Fa. Claas am bestehenden Standort in Bad Saulgau weitere Gewerbebauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im Zuge dessen sollen die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet an den Standort Platzstraße verlegt werden.

Die rechtlichen Vorgaben des Umweltberichts ergeben sich aus dem novellierten Baugesetzbuch vom 23. September 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.

## 2. Beschreibung der Planung

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt von Bad Saulgau. Die westliche Grenze bildet die Zeppelinstraße und die östliche Grenze die Altshäuser Straße. Das Plangebiet grenzt südlich an die Schwarzenbacher Straße mit deren Gewerbebauflächen und nördlich an die Josef-Bautz-Straße. Das Gebiet wird planungsrechtlich im Süden und Osten von den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Kühlsteig“, „Schlehenrain“, „Schwarzenbacher Straße“, „An der Hochberger Straße“ und der planfestgestellten Bahnfläche der Eisenbahnlinie Herbertingen-Aulendorf und im Norden und Westen vom Bebauungsplan „Paradiesstraße“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flst.Nr. 1660/1, 1660/2, 1662, 1663, 1663/2 und 1720/2 sowie Teilflächen von 1603/3, 1650 (Straße Schlehenrain), 1658, 1661 und 1692 (Zeppelinstraße) der Gemarkung Saulgau.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 41.670 qm.

Die Bodennutzung stellt sich wie folgt dar:

- mit Gebäuden überbaute Flächen ca. 13.150 qm
- asphaltierte Fahrbahnen, Stellplätze und Freiflächen ca. 22.460 qm
- wassergebundene Freiflächen ca. 3.160 qm
- Grünflächen ca. 2.900 qm

Das Gelände liegt zwischen 595,5 und 597,5 Meter über Normal Null. Da etwa 86 % des Plangebietes versiegelt oder überbaut sind und die vorhandenen Grünflächen

sich nur aus Versickerungsmulden oder Böschungen zusammensetzen, sind keine nach § 33 NatSchG geschützten Pflanzen- und Tierarten vorhanden.

## **2.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)**

Das Gebiet soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8, die Baumassenzahl 4,0 (Ausnahmen nach § 16 BauNVO, Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO), die maximale Gebäudehöhe 14 Meter. Für die Gebäude bestehen keine Längenbeschränkungen.

### Ver- und Entsorgung

#### *Entwässerung*

Entwässert wird über ein Mischsystem (Abwasser wird zur Sammelkläranlage Bad Saulgau geführt). Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 46 des baden-württembergischen Wassergesetzes zu beachten inkl. Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung.

Das Niederschlagswasser von Teilflächen wird versickert – dies ist auch bei der jetzigen Nutzung der Fall. Jedes Grundstück erhält einen Kanalanschluss für das anfallende Schmutz- und Regenwasser. Dort wo eine Versickerung möglich ist, werden Versickerungsmulden vorgeschrieben. Im Bestand sind bereits zahlreiche Versickerungsmulden vorhanden (Parkplatz Kaufland).

#### *Frischwasserversorgung*

Für die Frischwasserversorgung im Gebiet sind die vorhandenen Wasserleitungen in der Zeppelinstraße und Schlehenrain ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass sie ausreichend ist. Andernfalls sind unterirdische Löschwasserbehälter herzustellen.

#### *Gas*

Zur Versorgung des Gebietes mit Gas liegen in der Zeppelinstraße und Schlehenrain Gasmitteldruckleitungen. Die Versorgung ist ausreichend.

#### *Strom*

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Saulgau. Die Notwendigkeit weiterer Transformatoren wird getroffen, wenn Art und Leistung von neu zu verlegenden Leitungen festgelegt ist. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

#### *Telekommunikation*

Die Versorgung des Gebietes mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom AG sichergestellt.

#### *Abfälle*

Anfallender Abfall ist zu entsorgen. Im Übrigen gilt das Abfallrecht, wie z.B. 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 äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrswegenetz erfolgt über Einmündungen an die bestehende, städtische Josef-Bautz-Straße und an die bestehende Altshäuser Straße. Die innere Erschließung erfolgt durch die Zeppelinstraße und Schlehenrain. Die Erschließung der außerhalb des Gebietes liegenden Gebäude und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Wegeerschließungen der Grundstücke im Süden bleiben über die vorhandene Straße "Schlehenrain" erhalten.

#### *Grünflächen bzw. Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

werden wie auch im Bestand in Form von Versickerungsmulden, Böschungen und Gehölzen vorhanden sein.

### **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. Im vorliegenden Umweltbericht wird sie durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Ziele und allgemeine Grundsätze der relevanten Schutzgüter wurden geprüft und mit den allgemeinen Grundsätzen der Fachgesetze abgeglichen.

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 § 33 nicht relevant.

### **Fachplanungen**

#### *Umweltplan Baden-Württemberg*

#### Schonung natürlicher Ressourcen

Als Ziel wird im Umweltplan des Landes Baden-Württemberg (Umweltministerium 2007) formuliert, natürliche Ressourcen zu schonen sowie die Inanspruchnahme un bebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2012 deutlich

zurückzufahren, da der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Land bis 2006 auf 13,8 % der Landesfläche angewachsen ist. Der tägliche Zuwachs dieser Flächen soll bis 2020 auf bundesweit maximal 30 Hektar gesenkt werden, um die weitere Zersiedlung der Landschaft zu begrenzen. Die Schließung von Baulücken im Innenbereich und die Revitalisierung von Gewerbebrachen soll dem steigenden Flächenbrauch entgegenwirken.

#### Kyoto-Verpflichtung zum Klimaschutz

Als Beitrag zur Kyoto-Verpflichtung strebt die Landesregierung an, durch eigene Maßnahmen und Initiativen den Kohlendioxidausstoß um zwei bis vier Millionen Tonnen zu vermindern. Sowohl verkehrsbedingte Emissionen als auch die bis zum Jahr 2010 angestrebte Verdopplung (bezogen auf 1997) des Anteils erneuerbarer Energien sollen zum ausgegebenen Ziel führen. Bis 2020 sollen die erneuerbaren Energien 20 % des Stromverbrauchs decken.

#### *Landesentwicklungsplan*

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2002) ist Bad Saulgau dem ländlichen Raum zugeordnet und stellt ein Mittelzentrum in der Landesentwicklungsachse Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten nach Tübingen / Reutlingen dar.

An diese Entwicklungsachsen soll sich die Siedlungsentwicklung orientieren und auf zentrale Orte, Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte konzentrieren. Neben der Nähe zu öffentlichen Verkehre sind die Siedlungsstrukturen zudem fahrrad- und fußgängerfreundlich zu gestalten.

Nach der Raumordnung Baden-Württemberg ist die Siedlungsentwicklung im Land vorrangig am Bestand auszurichten. Hier sind Verdichtung, Arrondierung, Baulücken, Baulandreserve zu berücksichtigen und Brach-, Konversion- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Unvermeidbare Neubauf Flächen sollen nur am konkret absehbaren Neubauf Flächenbedarf bemessen und möglichst Flächen sparend und Ressourcen schonend ausgewiesen werden. Dies wird insbesondere durch eine angemessen hohe bauliche Dichte und eine rationelle Erschließung erreicht.

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) wird Bad Saulgau als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt auf Dienstleistungseinrichtungen, Industrie, Gewerbe sowie Wohnungsbau genannt. Die Stadt zählt zum Fremdenverkehrsbereich Oberschwäbische Bäder und ist insbesondere durch ihren Heilquellenkurbetrieb bedeutsam.

#### *Flächennutzungsplan und Landschaftsplan*

Rechtsgültig ist der am 25.08.2011 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Einzelhandel“ und als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem Parallelverfahren.

#### *Schutz- und Vorranggebiete*

Es bestehen für das Plangebiet keine speziellen Zielvorstellungen.

Bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen im unmittelbaren Umfeld keine Vorrangbereiche.

Von der Planung sind unmittelbar keine Grundwasserschutzbereiche oder Wasserschutzgebiete betroffen.

### **3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten**

#### **3.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl**

Das Plangebiet ist umgeben von rechtskräftigen Gewerbegebieten (siehe Kapitel 2.1 und 2.3) und soll der benachbarten Firma Claas, die mit zurzeit rund 500 Mitarbeitern eine der größten Arbeitgeberinnen der Stadt ist, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung schaffen. Da der Standort sich ideal für eine Erweiterung anbietet und durch die aktuelle Nutzung bereits 86 % der Fläche versiegelt oder überbaut ist, findet durch die angestrebte Umnutzung in diesem Bereich in der Bilanz keine ökologische Verschlechterung statt.

Die verkehrliche Anbindung ist dort optimal, Wohnbaugebiete bleiben verschont und der Neuflächenverbrauch wird reduziert. Deshalb kommen alternative Standorte zurzeit nicht in Frage.

### **4. Methoden der Umweltprüfung**

#### **4.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet entspricht mindestens dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und geht teilweise, falls erforderlich, darüber hinaus. Alle Umweltbelange (Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter inkl. Wechselwirkungen) werden im Umweltbericht in Bezug auf das Vorhaben geprüft.

#### **4.2 Allgemeine Untersuchungsmethoden für Schutzgüter**

##### *Mensch*

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

##### *Boden*

Die Bodenfunktionen werden gemäß des Bundesbodenschutzgesetzes mit Hilfe des Leitfadens für Planungen und gestaltungsverfahren der LUBW „Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit“ ermittelt. Grundlage der Daten zum Schutzgut „Boden“ ist die Reichsbodenschätzung.

##### *Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser)*

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.

##### *Pflanzen und Tiere, Biotoptypen*

Die Daten beruhen auf eigenen Bestandsaufnahmen sowie nach Bedarf auf die

§ 33-Biotopkartierung NatSchG des Landkreises Sigmaringen. Aussagen zur Tierwelt orientieren sich am Biotoptyp, die Ermittlung der Biotoptypen nach dem LfU-Schlüssel. Die Biotoptypbewertung orientiert sich am Modell des Landkreises Sigmaringen.

#### *Klima, Luft*

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.

#### *Landschaft*

Zur Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes werden die Ausstattung mit naturraumtypischen Strukturmustern sowie das Ausmaß vorhandener Störungen bzw. die Störempfindlichkeit 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. Zu beachten sind hier die grundlegenden Ziele des Landschaftsplanes (zurzeit in Bearbeitung).

#### *Kulturgüter*

Kulturgüter 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.

### **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**

Flächenversiegelung des Vorhabens insgesamt (siehe auch Kapitel 9):

Gesamtgröße des Plangebietes: 41.670 qm  
Überbaubare Gewerbefläche: 31.940 qm

<i>Nutzung</i>	<i>Flächenzusammensetzung</i>	<i>Versiegelung</i>
Maximal überbaute Gewerbefläche*	25.552 qm	25.552 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	1.746 qm	1.746 qm
20% von Baulandfläche	6.388 qm	
Nicht überbaubare Flächen (Versickerungsmulden, Böschungen)	7.984 qm	
maximale Gesamtversiegelung:		27.298 qm

#### *Erläuterungen:*

\*Maximal überbaubare Gewerbeflächen

80 % (GRZ 0,8) aus 31.940 qm Baulandfläche: 25.552 qm

## **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.

## **5.3 Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzfaktoren Mensch, Tier, Pflanze, Biotopfunktion, 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, der allerdings im Parallelverfahren noch zu ändern ist.

## **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*

Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt (86 % der Fläche) und ist Sondergebiet für Einzelhandel. Im Plangebiet befindet sich der Supermarkt „Kaufland“, eine Spielhalle, ein Bekleidungsgeschäft, ein leerstehendes Baummarktgebäude, eine Schreinerei, eine Werkskantine und eine Tankstelle. Im Plangebiet sind Versickerungsmulden mit einigen kleineren, hochstämmigen Laubbäumen sowie Böschungen, wassergebundene Freiflächen in einer Größenordnung von 6.060 qm vorhanden. (siehe Kapitel 6.1.2 und Kapitel 9). Östlich und südlich angrenzend befinden sich Gewerbegebiete, im Westen grenzen die Altshäuser Straße mit Bahnlinie und ein weiteres Gewerbegebiet an.

#### *Vorbelastung:*

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets existiert keine Wohnbebauung. Die nächste Wohnbebauung ist etwa 150 Meter von Rand des Plangebiets entfernt. Die Belastungen durch die angrenzenden Gewerbegebiete, die bestehenden Straßen und die Bahnlinie sind deshalb zu vernachlässigen.

#### *Bedeutung und Empfindlichkeit*

Für die öffentliche Naherholung hat das Plangebiet aus den genannten Gründen keine Bedeutung.

#### *Lärm- und Verkehrsbelastung*

Es gelten die rechtlichen Vorgaben für Lärmschutz, der Bundesverkehrs-lärmschutzverordnung sowie allgemein die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen, falls erforderlich, werden in den weitergehenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) geregelt.

#### *Geruchsemissionen*

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um kein Wohngebiet, sondern um ein Gewerbegebiet handelt, sind die geringfügigen Geruchsemissionen der angrenzenden Gewerbegebiete und weiteren Nutzungen vernachlässigbar.

## **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. § 33 NatSchG sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, falls vorhanden, finden besondere Berücksichtigung.

### *Bestand (siehe auch Kapitel 9)*

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Die unversiegelten Flächen (6.060 qm) bestehen aus Versickerungsmulden mit kleineren hochstämmigen Laubbäumen (Platanen, Ahorne), die sich wegen des kleinen verfügbaren Wurzelraums nicht richtig entfalten können. Zudem existieren Böschungen aus Gras oder Bodendeckervegetation.

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

### *Vorbelastung*

Die Belastung durch Straßenverunreinigungen (Reifenabrieb, Schmutz ....) sowie die Eutrophierung der Versickerungsmulden durch z.B. Hundekot ist mäßig. Sonstige Vorbelastungen für Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion sind nicht bekannt.

### *Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung*

Bei Umsetzung der Maßnahmen werden die Sickermulden und Böschungen möglicherweise umgestaltet. Da nach der Umsetzung mehr Grünflächen (Bestand: 6.060 qm, nachher: 14.372 qm) vorhanden sind und die Möglichkeit besteht, mehr standortgerechte Gehölze und Stauden zu pflanzen, wirkt sich die Maßnahme auf Tier- und Pflanzenarten und Biotopfunktion bilanziert eher positiv aus.

## **6.1.3 Geologie und Boden, Altlasten**

Durch die Entwicklung der Stadt im Plangebiet (Sondergebiet für Einzelhandel) wurde bereits in den Bodenkörper eingegriffen und so einer naturnahen Entwicklung der Böden in weiten Bereichen entgegengewirkt.

Bei Umsetzung der Maßnahme werden die versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand etwas verringert.

### *Bedeutung und Bewertung der Bodenfunktion*

Auf die Bewertung der Bodenfunktion wird auf Grund der bereits im Bestand größtenteils versiegelten Flächen (86 %) verzichtet.

**Vorbelastung:**

Nach dem Altlastenkatalog des Landratsamtes sind die Grundstücke Flst.-Nr.: 1660/1, 1660/2, 1663, 1663/2, 1650,1662, 1720/2, 1658 und 1661 altlastverdächtige Flächen mit folgenden Beschreibungen:

Nr.	Gruppe	Flächentyp	Name	Handlungsbedarf	Kriterium
00997	altlastverdächtige Fläche / Altlast	Altstandort	AS Möbelfabrik Doerr Altshäuser Str.10	B	Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition
01000	B-Fall	Altstandort	AS Chemische Reinigung Am Schlehenrain 1	B	Entsorgungsrelevanz
01098	B-Fall	Altstandort	AA Gruben Schlehenrain	B	Entsorgungsrelevanz
01020	1	Altstandort	AS Spedition Zeppelinstraße 1	A	
01021	1	Altstandort	AS Möbelfabrik Doerr Schlehenrain	A	
01908	B-Fall	Altstandort	AS Tankstelle Schlehenrain 5/1	B nach Sanierung	Entsorgungsrelevanz
01974	B-Fall	Altstandort	AS Kühlhaus Kinzelmann	B	Entsorgungsrelevanz



Karte der Altlastenerhebung Landratsamt Sigmaringen (Juli 2015)

#### *Maßnahmen:*

Die Behandlung von Böden in altlastenrelevanten Bereichen muss in den jeweiligen Genehmigungsverfahren nach den Rechtsvorgaben bestimmt werden.

#### **6.1.4 Wasser**

Für den Wasserhaushalt sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

##### *Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

##### *Frischwasser, Entwässerung* (siehe Kapitel 2.2)

##### *Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens*

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch teilweise Entsiegelung etwas verbessert, da ein Teil des Oberflächenwassers vor Ort versickert wird.

#### **6.1.5 Klima/Luft**

##### *Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens*

Da das Plangebiet im Bestand bereits jetzt stark mit PKWs und LKWs befahren ist, ist durch Umsetzung der Maßnahme bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eine lokalklimatische Verschlechterung, beispielsweise durch Schadstoffemissionen, nicht zu erwarten.

#### **6.1.6 Landschaft**

Da das Plangebiet innerhalb des erschlossenen und bebauten Stadtgebietes liegt und durch Bahngleise, Gebäude sowie Gewerbeflächen umgeben ist, ist es für das Landschaftsbild kaum von Bedeutung. Durch Pflanzungen standortgerechter Gehölze, Stauden und Gräser im Zuge des Vorhabens wird versucht, das Landschaftsbild nicht zu verschlechtern.

#### **6.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **6.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Umweltbelangen)**

Hier geht es um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Bislang treten durch die Nutzung der Flächen und die Nutzung der artenarmen Restflächen nur Wechselwirkungen in geringem Ausmaß auf.

Eine negative Entwicklung vorhandener Wechselwirkungen ist auf Grund des Vorhabens nicht zu erwarten.

#### **6.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da der Anteil der versiegelten Fläche durch das Vorhaben eher verringert wird.

Durch den etwas geringeren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verbessert und damit auch das Schutzgut Wasser. Oberflächengewässer sind keine vorhanden.

Lärmschutz und Emissionen regelt das Immissionsschutzrecht. Auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion, Landschaft wirkt sich das Vorhaben nur unbedeutend aus.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind im Folgenden beschrieben.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **7.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Fortführung der bisherigen Nutzung (Einzelhandel) gegeben. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Mensch, Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion und Boden blieben weiterhin im begrenzten Umfang erhalten.

### **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.

#### **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 wird im Mischsystem der Sammelkläranlage Bad Saulgau zugeleitet, Das bei Starkregenereignissen auf unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird vor allem im Norden des Plangebietes teilweise versickern, da dies dort auf Grund der Konsistenz der Böden möglich ist.

### 8.1.3 Energie

Empfohlen wird neben der Nutzung alternativer Energien durch Photovoltaik-, thermische Solaranlagen und Erdwärme 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 Bodenbelastung

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.

## 9. Ökologische Bewertung und Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des Zustandes nach Umsetzung des Vorhabens - ökologische Ausgleichsmaßnahmen - Eingriffs-, Ausgleichsbilanz der Biotopfunktion

### 9.1 Ökologische Bewertung der Biotopfunktion

Den aktuellen und zukünftigen Nutzungsformen können auf dem Gebiet des Plangebietes unten stehende Wertstufen zugeordnet werden. Da es sich um ein bestehendes Sondergebiet für Einzelhandel handelt und 86 % der Flächen überbaut oder versiegelt sind, wird zur Berechnung die ökologische Matrix des Landkreises angewandt.

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

#### Bestand (vorher):

überbaute Flächen:	13.150 qm	x 0 Wertpunkte =	0 Wp
asphaltierte Flächen:	22.460 qm	x 0 Wertpunkte =	0 Wp
wassergebundene Freifl.:	3.160 qm	x 1 Wertpunkte =	3.160 Wp
<u>Grünflächen mit Bäumen</u>	<u>2.900 qm</u>	<u>x 2 Wertpunkte =</u>	<u>5.800 Wp</u>
zusammen:	41.670 qm		8.960 Wp

Gesamtversiegelung: 35.390 qm

#### Nachher:

Gesamtgröße des Plangebietes: 41.670 qm

überbaubare Gewerbefläche: 31.940 qm

maximal überbaute			
Gewerbefläche (GRZ 0,8):	25.552 qm	x 0 Wertpunkte =	0 Wp*
öffentl. Verkehrsflächen:	1.746 qm	x 0 Wertpunkte =	0 Wp
20% von Baulandfläche :	6.388 qm	x 2 Wertpunkte =	12.776 Wp
nicht überbaubare Flächen (Böschungen)	7.984 qm	x 1 Wertpunkt =	7.984 Wp
<b>zusammen:</b>	<b>41.670 qm</b>		<b>20.760 Wp</b>

maximale Gesamtversiegelung: 27.298 qm

#### *Erläuterungen:*

\*maximal überbaubare Gewerbeflächen

80 % (GRZ 0,8) aus 31.940 qm Baulandfläche: 25.552 qm

#### **Entsiegelung durch Maßnahme: 8.092 qm**

#### **Fazit:**

Nachher – vorher: 20.760 Wertpunkte – 8.960 Wertpunkte = + 11.800 Wertpunkte  
Bei Umsetzung der Maßnahme entsteht ein ökologisches Plus in Höhe von 11.800 Wertpunkten. Es sind daher keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **10. Zusammenfassung**

Die Stadt Bad Saulgau plant im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Ausweisung des Gewerbegebietes „Schlehenrain / Zeppelinstraße“, um der benachbarten Firma Claas (Erntemaschinenhersteller) Möglichkeiten der Erweiterung am Standort zu geben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von 41.670 qm befindet sich im südlichen Stadtrandgebiet von Bad Saulgau, direkt im Anschluss an die Altshäuser Straße sowie die Kernstadtentlastungsstraße.

Das Plangebiet ist zurzeit als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

Untersucht wurde die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Biotopfunktion, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Umweltbelangen).

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter bei Umsetzung des Vorhabens hält sich auf Grund der momentan ebenso intensiven Nutzung (Einzelhandel: Kaufland, Baumarkt, Spielhalle...), des hohen Versiegelungsgrades (86 %) sowie der vorhandenen, angrenzenden Gewerbegebiete in Grenzen.

In der historischen Altlastenerkundung des Landkreises sind Teile des Plangebietes als altlastenverdächtige Flächen ausgewiesen. Das Schutzgut Wasser wird durch die teilweise Versickerung des Regenwassers auch bei Umsetzung der Maßnahme nicht weiter beeinträchtigt. Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion und Wechselwirkungen wirkt sich das Vorhaben eher positiv aus, da eine Teilfläche entsiegelt wird. Die Schutzgüter Luft und Landschaft sind nur unwesentlich betroffen. Nach dem ökologischen Bewertungssystem (Matrix) des Landkreises Sigmaringen entsteht bei Umsetzung des Vorhabens vor allem auf Grund der Flächenentsiegelung ein ökologisches Plus. Es sind daher keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.