

Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen - Sachliche Teilfortschreibung "Gewerbe"

Begründung

Stand: 17.03.2022



GEGENSTAND

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen -
Sachliche Teilfortschreibung "Gewerbe"
Begründung Stand: 17.03.2022

AUFTRAGGEBER

Verwaltungsgemeinschaft Bad
Saulgau / Herbertingen
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau



Telefon: 07581-2070
Telefax: 07581-207863
E-Mail: info@bad-saulgau.de
Web: www.bad-saulgau.de

Vertreten durch: Bürgermeisterin Doris Schröter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie

Memmingen, den 17.03.2022

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Änderung	5
1.1	Planungsablauf und Verfahren	5
1.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.2.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)	6
1.2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	7
1.3	Sonstige Ausweisungen und Festlegungen	10
2	Lage und Größe der Änderungsbereiche	12
3	Flächenausweisungen	16
3.1	Gewerbliche Flächen	16
3.1.1	Hinweise und Vorgaben zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbe- gebieten	16
3.1.2	Gewerbeflächen Bestand	17
3.1.3	Gewerbeflächenbedarf	17
3.2	Mischbauflächen	27
3.3	Sonderbauflächen	28
4	Änderungsdarstellungen	28
4.1	Änderungen in der Gemarkung Herbertingen (Änderungsbereich I.1 - I.4)	29
4.2	Änderungen in der Gemarkung Bad Saulgau (Änderungsbereich II.1 – II.8)	34
4.3	Änderungen in der Gemarkung Lampertsweiler (Änderungsbereich III.1 und III.2)	44
4.4	Änderungen in der Gemarkung Bierstetten (Änderungsbereich IV.1 - IV.3)	46
5	Standortentscheidung	50
6	Auswirkungen der Planung	52
7	Sonstiges	52
8	Verfahrensvermerke	53

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht der Bestandssituation an Gewerbeflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan - Herbertingen (Stand September 2020)	18
Tabelle 2:	Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Herbertingen in den Jahren 2010 bis 2020	18
Tabelle 3:	Übersicht des angefragten Gewerbeflächenbedarfs in Herbertingen von 2016 bis 2020	19
Tabelle 4:	Bedarfsermittlung an Gewerbeflächen – Gesamtbilanz Herbertingen	19
Tabelle 5:	Übersicht der Gewerbeflächenausweisungen der Gemeinde Herbertingen	21
Tabelle 6:	Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Bad Saulgau in den Jahren 2011 bis 2020	22

Tabelle 7:	Übersicht des angefragten Gewerbeflächenbedarfs in Bad Saulgau von 2011 bis 2020	23
Tabelle 8:	Bedarfsermittlung an Gewerbeflächen – Gesamtbilanz Bad Saulgau	24
Tabelle 9:	Übersicht der neuen Gewerbeflächenausweisungen der Stadt Bad Saulgau inklusive der Ortsteile Lampertsweiler und Bierstetten, sowie der Fläche II.1- interkommunal	26
Tabelle 10:	Übersicht der gemischten Bauflächenausweisungen der Gemarkung Bad Saulgau inklusive der Ortsteile Lampertsweiler und Bierstetten	27
Tabelle 11:	Übersicht der Sonderbauflächenausweisung der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben 2021	10
Abbildung 2:	Bauschutzbereiche Flugplatz Mengen / Hohentengen	11
Abbildung 3:	Übersicht der Änderungsbereiche (unmaßstäblich)	12
Abbildung 4:	Änderungsbereich I.1	29
Abbildung 5:	Änderungsbereich I.2	30
Abbildung 6:	Änderungsbereich I.3	32
Abbildung 7:	Änderungsbereich I.4	33
Abbildung 8:	Änderungsbereich II.1 und II.8	35
Abbildung 9:	Änderungsbereich II.2, II.3 und II.4	37
Abbildung 10:	Änderungsbereich II.5	39
Abbildung 11:	Änderungsbereich II.6	41
Abbildung 12:	Änderungsbereich II.7	43
Abbildung 13:	Änderungsbereich III.1	44
Abbildung 14:	Änderungsbereich III.2	45
Abbildung 15:	Änderungsbereich IV.1	47
Abbildung 16:	Änderungsbereich IV.2	48
Abbildung 17:	Änderungsbereich IV.3	49

ANLAGEN

Anlage 1: Bedarfsnachweis der Stadt Bad Saulgau (vertrauliche Unterlage für RP Tü)

Anlage 2: Bedarfsnachweis der Gemeinde Herbertingen (vertrauliche Unterlage für RP Tü)

Anlass der Änderung

1 Anlass der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen wurde vom Landratsamt Sigmaringen 03.08.2011 genehmigt. Ausgelöst durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen ergaben sich Änderungsanträge, die im Zuge der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst und umgesetzt werden sollen.

Die vorliegende Änderung dient vor allem der Entwicklung von Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen in der Stadt Bad Saulgau mit Ortsteilen und der Gemeinde Herbertingen. Die Änderung schafft somit die Voraussetzung der bestehenden Nachfrage an Gewerbeflächen zu entsprechen. Ortsansässigen Unternehmen wird die Möglichkeit geboten, sich weiter zu entwickeln und die günstigen Verkehrsverbindungen der Verwaltungsgemeinschaft zu nutzen. Um die Versorgung im südlichen Teil der Stadt Bad Saulgau zu sichern, wird in diesem Stadtteil zudem ein Sondergebiet für Einzelhandel neu ausgewiesen. Diese aktuell anstehenden Projekte sind Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Rahmen der 2. Abwägung wurde beschlossen, dass der Änderungsbereich II.1 „Breitenloh“, nicht als kommunale Gewerbefläche, sondern als interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln ist.

Die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Teilfortschreibung „Gewerbe“ des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Am 14.11.2017 wurde die erneute Neufassung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen.

1.1 Planungsablauf und Verfahren

Die Textteile und Planteile des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen sind Grundlage für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen von Vorberatungen mit den einzelnen Gemeinderäten und Bürgermeistern wurden die Änderungsbereiche bereits eingehend diskutiert und durch entsprechende Beschlussfassungen konkretisiert. Für die Änderungsbereiche II.6, III.1 und III.2 liegen bereits Bebauungspläne und entsprechende Satzungsbeschlüsse vor.

Die Änderungsinhalte umfassen Neuausweisungen von Gewerbegebieten, die für die Entwicklung ortsansässiger Unternehmen von hoher Bedeutung sind. Außerdem wird eine Sondergebietsfläche neu ausgewiesen.

Für die Änderungsbereiche, in denen eine neue gewerbliche Siedlungsentwicklung geplant ist, wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil des Verfahrens und dieser Begründung ist. Kein Bestandteil des Umweltberichtes sind die Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, da sich durch eine Zurücknahme der Flächenausweisungen keine negativen Umweltauswirkungen ergeben. Der Umweltbericht ist in einem separaten Teil zusammengefasst.

1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen im ländlichen Raum. Der ländliche Raum in Baden-Württemberg wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

Nachfolgend sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP für den ländlichen Raum, insbesondere die für Natur und Landschaft relevanten Aussagen zusammengefasst dargestellt:

G 2.4.1:

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass [...] seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. [...] Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

G 2.4.3.1:

[...] Für die weitere Siedlungsentwicklung sind Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen. [...]

Z 2.4.3.5:

Die Land- und Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie [...] ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

Z 2.4.3.6:

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

G 2.4.3.7:

Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

G 2.4.3.8:

Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

G 2.4.3.9:

Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden.

Anlass der Änderung

Auf der Ebene des LEPs stehen den geplanten Vorhaben keine landesweit festgelegten Ziele und Grundsätze im Wege. Demnach entspricht die gegenwärtige Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung.

1.2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stellt die Stadt Bad Saulgau als Mittelzentrum und die Gemeinde Herbertingen als Kleinzentrum dar. Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft sind sowohl in dem Mittelzentrum Bad Saulgau als auch in dem Kleinzentrum Herbertingen regional bedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die Schwerpunkte sind für die zukünftigen Erfordernisse in der Bauleitplanung gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern. Das Mittelzentrum Bad Saulgau ist zusätzlich als Schwerpunkt für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen ausgewiesen.

Im aktuell rechtsgültigen Regionalplan von 1996 werden zusammengefasst folgende, für die gegenständliche Planung relevante Aussagen getroffen:

1.2 Grundsätze und Ziele für Teilgebiete – Ländlicher Raum:

„Zum Abbau des Gefälles innerhalb der Region sind die strukturschwachen ländlichen Areale, insbesondere im Landkreis Sigmaringen und den damit vergleichbaren Räumen in den anderen Landkreisen zu stärken. Dazu soll das Netz von Zentralen Orten durch verstärkte Siedlungsentwicklung, Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen einschließlich des Anschlusses an den Fernverkehr, sowie kulturelle Angebote gefördert werden.“ (G)

2.4.2 Industrie und Gewerbe

„Die Standorte sind unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten auf die Siedlungsentwicklung und auf die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur abzustimmen, der Anschluss an Bahn, Fernstraße und den ÖPNV ist gegebenenfalls zu verbessern.“ (G)

2.5.2 Einzelhandel

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.“ (Z)

3.1.1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

„Die Entwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben und damit auch die Nutzung ihrer Freiräume als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum

- soll in Einklang mit dem natur- und kulturräumlichen Charakter ihrer Landschaft stehen,
- muss die dauerhafte Nutzbarkeit ihrer natürlichen Ressourcen gewährleisten,
- darf die Leistungsfähigkeit und das natürliche Regenerationsvermögen ihres Natur- und Landschaftshaushaltes nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Anlass der Änderung

Die Freiräume der Region sind diesen Grundsätzen entsprechend zu entwickeln, vor einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme zu schützen und falls notwendig zu sanieren.“ (G)

Da schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege durch den Regionalverband lediglich gebiets- und nicht parzellenscharf abgegrenzt sind, ergibt sich eine gewisse planerische Unschärfe. Diese ist beabsichtigt, um den öffentlichen Planungsträgern einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Aufgrund der Unschärfe in der Darstellung des Regionalplanes, die sich mit dem Maßstab der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes erklären lässt, gibt es für den Änderungsbereich I.3 eine gewisse Überlappung mit dem im Regionalplan ausgewiesenem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Innerhalb des Änderungsbereiches I.3 wird in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung eine Pufferzone zum Naturschutzgebiet und zum Landschaftsschutzgebiet festgelegt, die im Bebauungsplan „Obere Bergen“ bereits konkretisiert und als Ausgleichsfläche fixiert wurde. Folglich ist die Überlappung der geplanten Gewerbegebietserweiterung mit dem im Regionalplan ausgewiesenem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sicherlich nur von geringem Umfang und die geplante Gebietsausweisung im Änderungsbereich I.3 daher als verträglich mit den Zielen der Regionalplanung einzustufen.

Zum Thema Moore und Moorböden trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

Zitat Regionalplan S. 42 Gewässerschutz (Vorschlag)

'(4) Maßnahmen zur Stabilisierung des regionalen Wasserkreislaufs: ...

*- Verstetigung des Wasserabflusses durch Sicherung bzw. Wiederherstellung natürlicher Retentionsräume sowie durch Förderung oder Erhaltung "wasserrückhaltender" Vegetationsformen, wie Wälder und **Moore**; ...'*

Zitat Regionalplan S. 42 Bodenschutz (Grundsatz)

*'... Das natürliche Potential von Böden, das bestimmte, seltene Vegetationstypen tragen kann (z.B. Trocken- und Halbtrockenrasen, Feucht- und Naßwiesen, Hoch- und **Niedermoore**) soll nicht verändert werden. ...'*

Zitat Regionalplan S. 155 Hochwasserschutz (Grundsatz)

*'... Die Speicherkapazität der natürlichen Rückhaltegebiete, wie natürliche Wasserläufe, Überschwemmungsgebiete, Auwälder, **Moore**, Feuchtgebiete und Wälder ist zu erhalten ...'*

Die Vorschläge und Grundsätze bezüglich der Moore und Moorböden stehen demnach nicht in Einklang mit der baulichen Inanspruchnahme von Moorflächen in der geplanten Form.

Der Planentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben zum Satzungsbeschluss der Versammlung am 25. 06.2021 beinhaltet folgende Ziele und Grundsätze:

2.1.1 Verdichtungsraum G „Den engen Verflechtungen und wechselseitigen Abhängigkeiten im Verdichtungsraum sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit und eine an überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung und bei der Verkehrs- und Freiraumentwicklung Rechnung getragen werden.“ (S.6)

Anlass der Änderung

In Kapitel 2.4 zur Siedlungsentwicklung wird formuliert, dass „Die Siedlungstätigkeit [ist] auf Siedlungsbereiche (...) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (...) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren“ ist. (S.11)

In Kapitel 2.4.1 Flächenbedarf, ist der Grundsatz verankert, dass „Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 600 – ca. 1.500 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 (...) als Orientierungswert [gilt], sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe, als auch der ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen.“ Zudem folgt die Zielformulierung „Der Bedarf an ergänzenden kommunalen, lokal ausgerichteten Gewerbeflächen ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.“ Und als weiteres Ziel „Unbebaute Flächen der regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vom ermittelten Flächenbedarf abzuziehen.“ (S.13)

Im Regionalplanentwurf wurden erstmals Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe als Vorranggebiete an Standorten, die aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen aufweisen, ausgewiesen. (vgl. Kapitel 2.6) Sowohl auf dem Stadtgebiet von Bad Saulgau als auch innerhalb des Gemeindegebietes von Herbertingen wurden Vorranggebiete festgelegt. Diese Flächen sind im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt. Die Vorrangfläche in Bad Saulgau ist 44 ha groß und die Fläche in Herbertingen umfasst 23 ha.

Nach Plansatz 2.4.0 Z ist die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessene verdichtete Bauweise zu verringern. (S.11)

Nach Plansatz 2.6.0 Z hat die Erschließung und die Belegung der Flächen in regionalbedeutsamen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe so zu erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist. (S.16)

Plansatz 2.6.0 G (4), regelt, dass zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung bei der Erschließung und Belegung der Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe mehrgeschossige Gebäude, Parkhäuser statt ebenerdiger Großparkplätze sowie Solarenergieanlagen auf Großdächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen zum Einsatz kommen sollen. (S.16)

Plansatz 2.6.0 G (6) gibt vor, dass im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sichergestellt werden soll, dass innerhalb der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe in ausreichendem Umfang Industriegebiete gem. § 9 BauNVO ausgewiesen werden. Insbesondere für bereits an anderer Stelle vorhandene, störende Betriebe soll eine Verlagerung in regionalbedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe im jeweiligen Teilraum ermöglicht werden. (S.17)

Anlass der Änderung

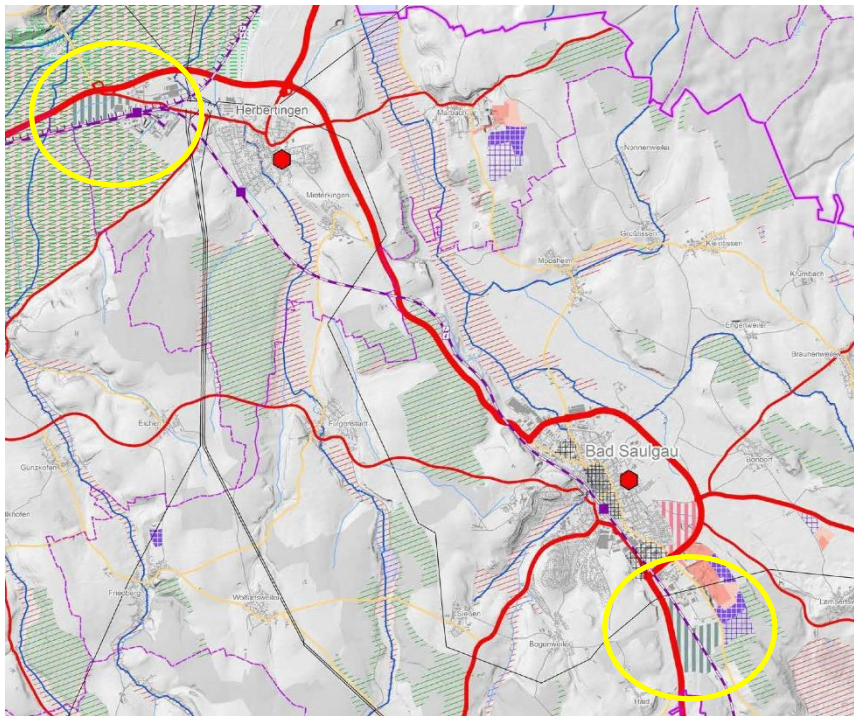


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben 2021

Darüber hinaus trifft der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben keine konkreten Aussagen, die sowohl die gegenständliche Planung betreffen, als auch im Sinne des Umweltberichts zu behandeln wären. Die Planung orientiert sich an den oben genannten Zielen der Raumordnung und widerspricht ihnen nicht.

1.3 Sonstige Ausweisungen und Festlegungen

Altlasten

Gemäß Auskunft des Fachbereiches „Umwelt und Arbeitsschutz“ des Landratsamtes Sigmaringen befinden sich auf dem Großteil der Änderungsbereiche keine Altlastenverdachtsflächen. Lediglich innerhalb der Änderungsbereiche II.1, II.2, II.6 und II.7 der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans konnten Bodenverunreinigungen oder Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden. Weitere Informationen zu den Altlasten der jeweiligen Änderungsbereiche sind dem Kapitel 4 zu entnehmen.

Denkmale

Gemäß Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche II.6, III.1, IV.1 und IV.2 auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte.

- Änderungsbereich II.6: Außenlager Saulgau des KZ Dachau
- Änderungsbereich III.1: Mittelalterliche Siedlung Lampertsweiler
- Änderungsbereich IV.1 und IV.2: Mittelalterliche Siedlung Bierstetten

Die restlichen Änderungsbereiche weisen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boden- und Bau- denkmale auf.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich I.2 befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Donautal (Soden)“. Die Änderungsbereiche II.2, II.3 und II.4 liegen innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Albergasse“ und der Änderungsbereich IV.2 grenzt unmittelbar an die Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Bierstetten/Schwemmer Esch“ an. Die restlichen Änderungsbereiche liegen weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes, noch grenzen sie an ein Wasserschutzgebiet an.

Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mengen

Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist der Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mengen zu berücksichtigen. Je nach Entfernung zum Verkehrslandeplatz gelten unterschiedliche maximale Bauhöhenbegrenzungen.

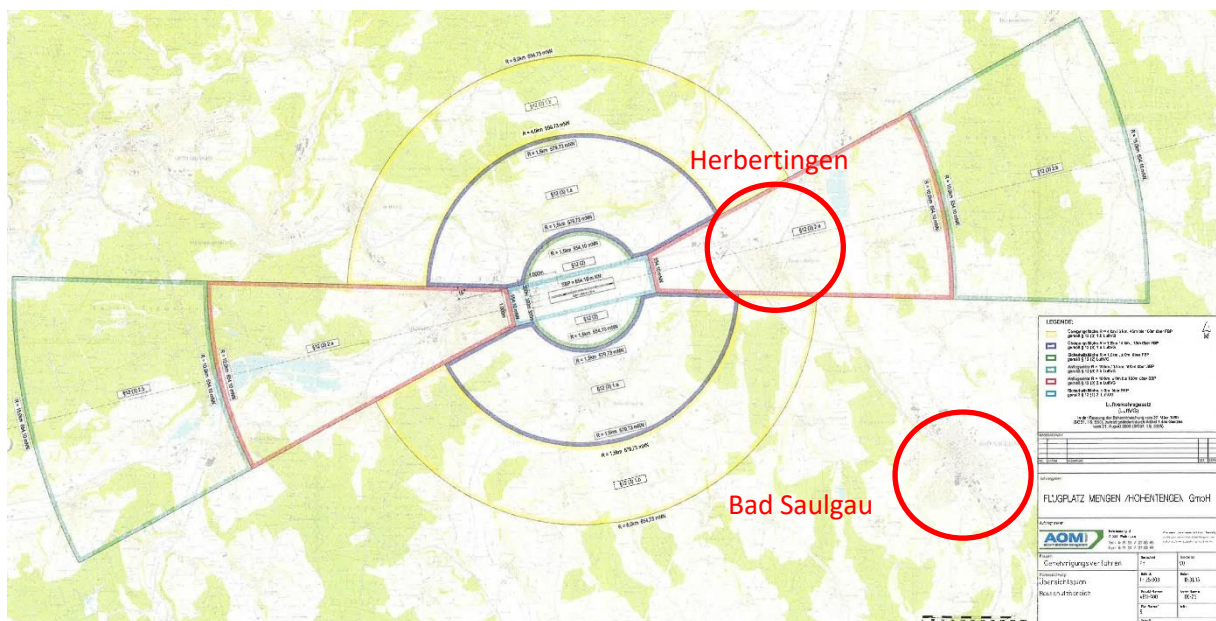


Abbildung 2: Bauschutzbereiche Flugplatz Mengen / Hohentengen

2 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Die folgende Karte gibt eine Übersicht über die 17 Änderungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

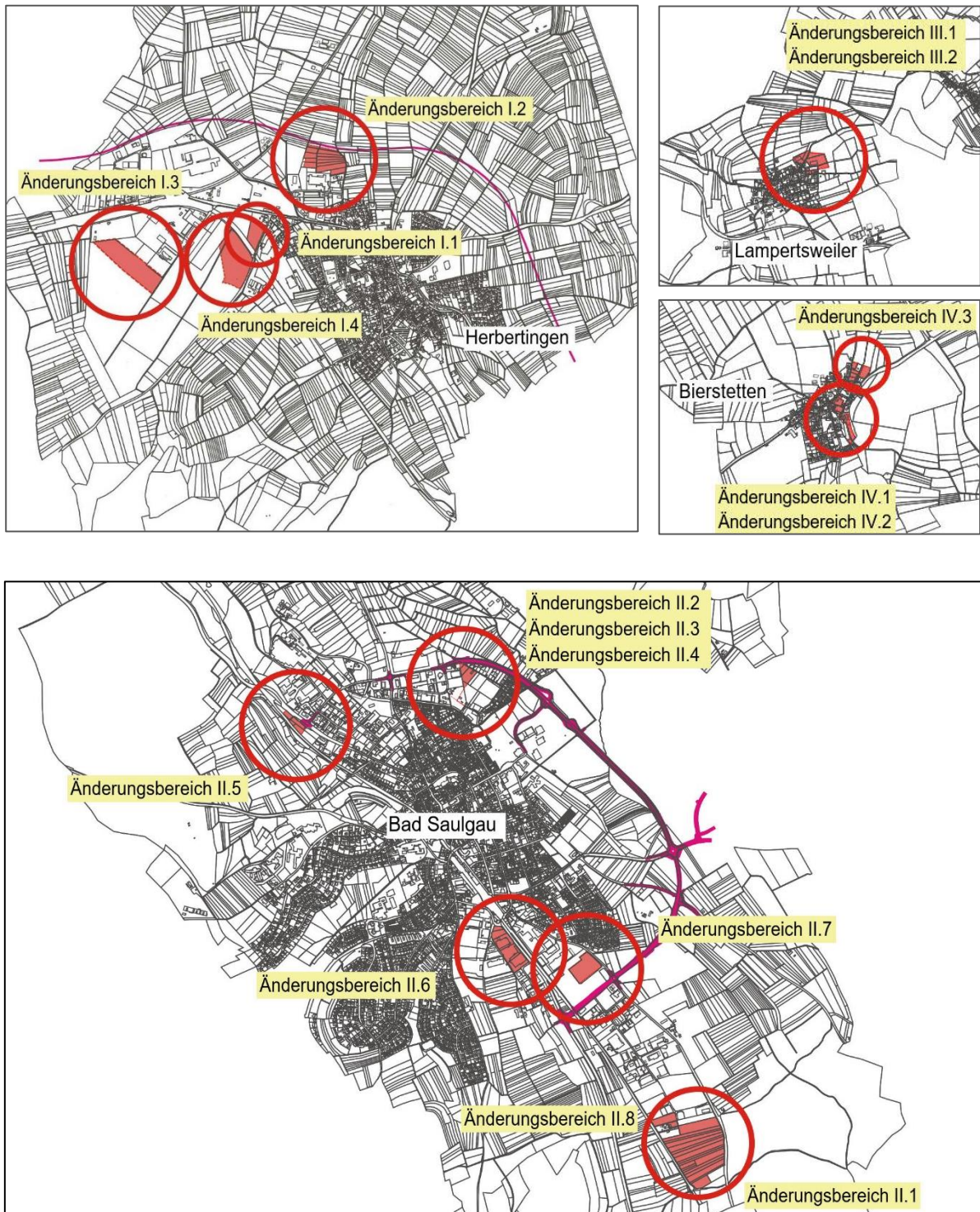


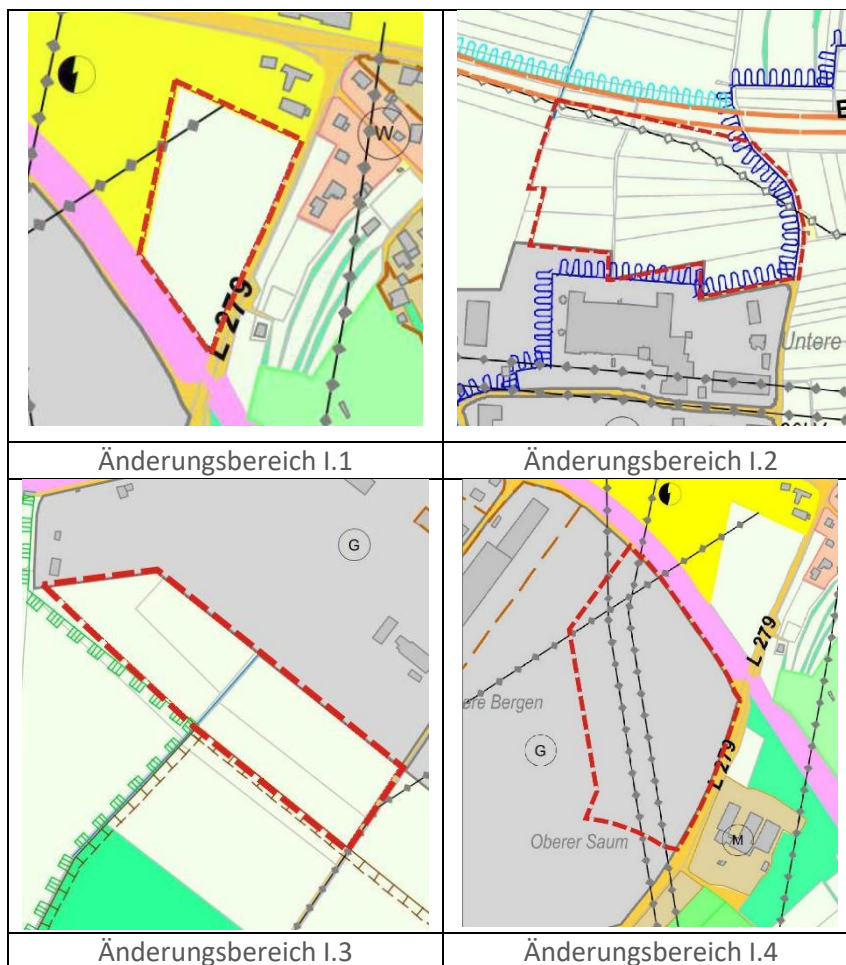
Abbildung 3: Übersicht der Änderungsbereiche (unmaßstäblich)

Lage und Größe der Änderungsbereiche

Im Folgenden sind die Änderungsbereiche getrennt nach den einzelnen Gemarkungen aufgelistet. Die Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, sind nicht Bestandteil des Umweltberichtes, stellen aber ebenso Änderungsbereiche dar und sind deshalb im Folgenden mit aufgelistet:

Gemarkung Herbertingen

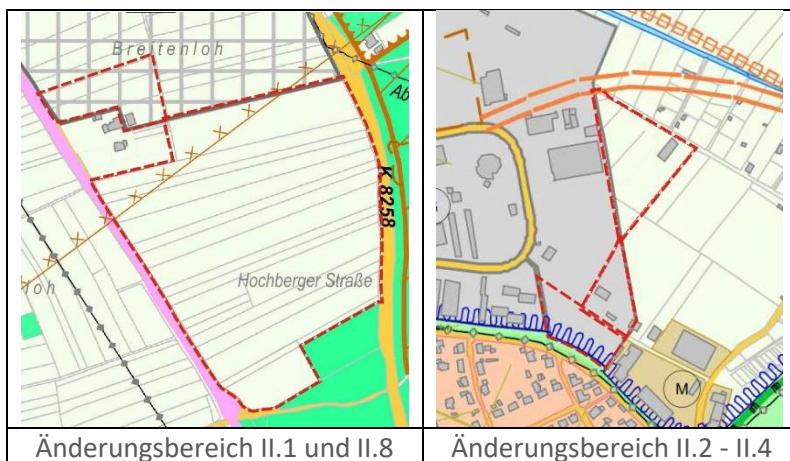
- Änderungsbereich I.1: „An der Ölkofer Straße“ – Neuausweisung einer Gewerbefläche von ca. 1,53 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)
- Änderungsbereich I.2: „Riedmühle 2“ - Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 4,21 ha nach Norden (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)
- Änderungsbereich I.3: „Erweiterung Obere Bergen“ – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 2,29 ha nach Süden (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen) und Festsetzung eines Pufferstreifens (ca. 3,42 ha)
- Änderungsbereich I.4: „Obere Bergen“ - Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche um ca. 5,74 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)



Lage und Größe der Änderungsbereiche

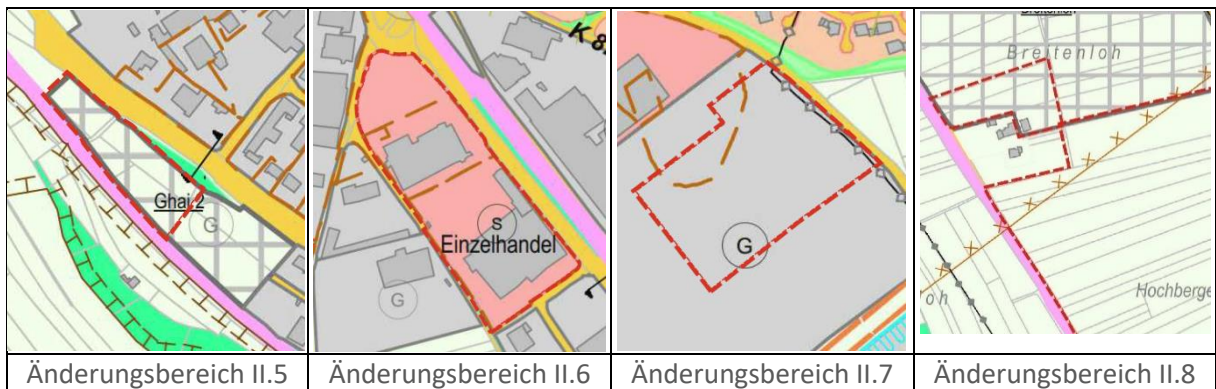
Gemarkung Saulgau

- Änderungsbereich II.1: „Breitenloh“ – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 11,76 ha nach Süden als interkommunales Gewerbegebiet, durch den Zweckverband GIO zu entwickeln (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)
- Änderungsbereich II.2: „Martin-Staud-Straße“ - Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,91 ha nach Osten (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)
- Änderungsbereich II.3: „Martin-Staud-Straße“ – Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,33 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)
- Änderungsbereich II.4: „Martin-Staud-Straße“ – Änderung der bestehenden Gewerbefläche mit ca. 0,42 ha in Mischgebietsfläche (Gewerbefläche zu Mischgebietsfläche)



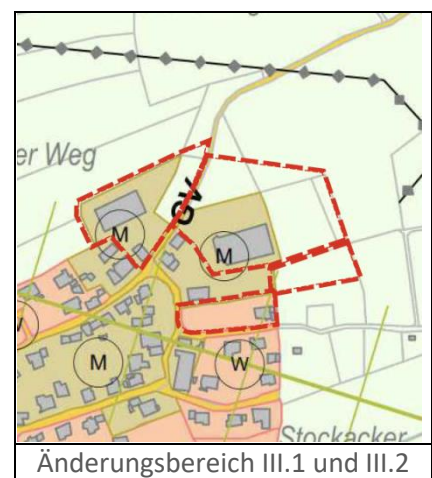
- Änderungsbereich II.5: „Ghai“ - Aufhebung einer Teilfläche im Osten der bestehenden Gewerbefläche „Ghai 2“ um ca. 0,77 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)
- Änderungsbereich II.6: „Schlehenrain / Zeppelinstraße“ - Änderung der bestehenden Einzelhandelsfläche mit ca. 3,23 ha in Gewerbefläche (Einzelhandelsfläche zu Gewerbefläche)
- Änderungsbereich II.7: „Platzstraße“ - Änderung der bestehenden Gewerbefläche mit ca. 2,26 ha in Einzelhandelsfläche (Gewerbefläche zu Einzelhandelsfläche)
- Änderungsbereich II.8: „Breitenloh“ - Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,98 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)

Lage und Größe der Änderungsbereiche



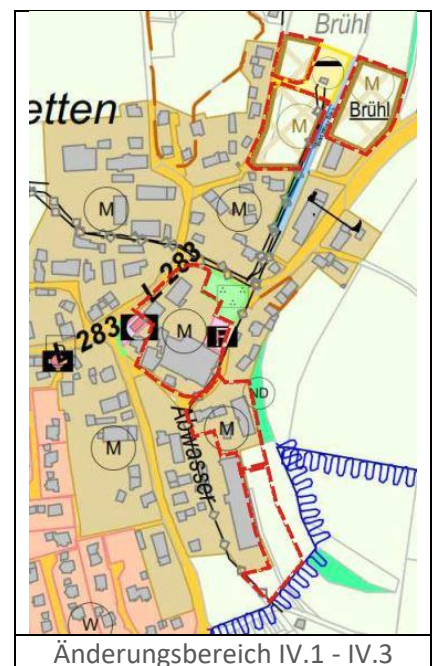
Gemarkung Lampertsweiler

- Änderungsbereich III.1: „Valentin-/Bühlstraße“ - Änderung der bestehenden Mischgebietsflächen mit ca. 0,83 ha in Gewerbeflächen (Mischgebietsflächen zu Gewerbeflächen) und Neuausweisung von Gewerbeflächen um ca. 0,70 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)
- Änderungsbereich III.2: „Valentin-/Bühlstraße“ - Änderung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,20 ha in Mischgebietsfläche (Wohnbauflächen zu Mischgebietsflächen) und Neuausweisung einer Mischgebietsfläche um ca. 0,19 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Mischgebietsflächen)



Gemarkung Bierstetten

- Änderungsbereich IV.1: „Straubweg“ - Änderung der bestehenden Mischgebietsflächen mit ca. 1 ha in Gewerbeflächen (Mischgebietsflächen zu Gewerbeflächen) und Neuausweisung von Gewerbeflächen um ca. 0,07 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)
- Änderungsbereich IV.2: „Straubweg“ - Neuausweisung von Mischgebietsflächen um ca. 0,32 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Mischgebietsflächen)
- Änderungsbereich IV.3: „Brühl“ - Aufhebung der geplanten Mischgebietsflächen um ca. 0,89 ha



3 Flächenausweisungen

3.1 Gewerbliche Flächen

3.1.1 Hinweise und Vorgaben zur Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten

Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg gibt im Rahmen des Schreibens vom 15.02.2017 Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB. Darin heißt es, dass es für die Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs, aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche, keinen pauschalen Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) gibt.

Vielmehr muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein. Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

- Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotentialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,
- Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen,
- Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,
- Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.

Bei der Darstellung neuer gewerblicher Flächen soll in die Prüfung der Plausibilität des Bedarfs auch die überschlägige Prüfung der Entwicklungseignung dieser Flächen einbezogen werden.

Über den Umfang der auszuweisenden und vorzuhaltenden Industrie- und Gewerbefläche gibt es keine generelle Berechnungsklausel.

3.1.2 Gewerbeflächen Bestand

In der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen bestehen diverse Gewerbe- und Industriegebiete sowie Mischgebiete in denen eine gewerbliche Nutzung gem. § 5-9 BauNVO möglich ist.

Sowohl das Mittelzentrum Bad Saulgau als auch das Kleinzentrum Herbertingen weisen bereits flächige Gewerbegebiete in den Randlagen auf. In Herbertingen befinden sich diese im Nordosten und in Bad Saulgau vor allem im Norden und Süden entlang der B32, der Bahnlinie und der K8258. In den Ortsteilen Lampertsweiler und Bierstetten bestehen derzeit lediglich Mischgebiete.

In der gesamten Verwaltungsgemeinschaft sind die aktuell verfügbaren und rechtskräftig ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen zum größten Teil bereits in Anspruch genommen. Kleinere Betriebe liegen teils noch in „gewachsenen Lagen“ in den Ortsteilen von Bad Saulgau und Herbertingen, die größeren Betriebe liegen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten mit guter Anbindung an die B 32.

Sowohl in der Stadt Bad Saulgau, den Ortsteilen Lampertsweiler und Bierstetten als auch in der Gemeinde Herbertingen ist aktueller Flächenbedarf für gewerbliche Entwicklungen vorhanden, der im Rahmen dieser Änderung befriedigt werden soll.

3.1.3 Gewerbeflächenbedarf

Der zukünftige Bedarf einer Gemeinde an Gewerbe hängt von vielfältigen Faktoren ab wie u.a. der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, sich verändernden Anforderungen an betriebliche Abläufe und damit auch an Betriebsgebäude und nicht zuletzt von der individuellen wirtschaftlichen Lage und Standortentscheidungen der einzelnen Unternehmen. Aufgrund dessen gibt es, wie bereits erwähnt, keine generelle Berechnungsklausel für den Gewerbeflächenbedarf. Im Folgenden wird daher eine plausible Berechnung des Bedarfswertes anhand der Entwicklungen der letzten Jahre dargelegt. So soll nachvollziehbar der in der gegenständlichen Flächennutzungsplanung ausgewiesene Anteil an Gewerbeflächen begründet werden.

3.1.3.1 Bedarfsermittlung Gemeinde Herbertingen

Im Gemeindegebiet Herbertingen befinden sich derzeit ca. 23,48 ha unbebaute, jedoch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche in gemeindlicher Hand. Davon sind bereits ca. 15,75 ha fest von Gewerbebetrieben reserviert und 5,74 ha als optionale Erweiterungsfläche reserviert, ca. 1,04 ha zur Einbringung in neue Gewerbeflächen vorgesehen und ca. 0,95 ha als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe angedacht. Demnach bestehen keine weiteren frei verfügbaren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet (vgl. Tabelle 1).

Flächenausweisungen

Tabelle 1: Übersicht der Bestandssituation an Gewerbeflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan - Herbertingen (Stand September 2020)

Bestandssituation	Fläche	Einheit
in Gemeindehand befindliche Gewerbeflächen	234.841	m ²
davon reserviert	157.529	m ²
davon optional	57.400	m ²
davon zur Einbringung in neue Gewerbeflächen vorgesehen	10.412	m ²
davon Erweiterungsfläche für bestehende Gewerbebetriebe	9.500	m ²
Frei verfügbare Gewerbeflächen	0	m²

Für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an Gewerbefläche in den kommenden 15 Jahren wurde als Grundlage zunächst die durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung der Jahre 2010 bis 2020 herangezogen (vgl. Tabelle 2). Demnach wurde im Durchschnitt ca. 8.007 m² an Gewerbefläche pro Jahr veräußert.

Tabelle 2: Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Herbertingen in den Jahren 2010 bis 2020

Jahr	Fläche veräußert [m²]
2010	29.168
2011	0
2012	10.980
2013	2.913
2014	0
2015	2.913
2016	8.196
2017	5.444
2018	0
2019	1.000
2020	28.000
Insgesamt in 11 Jahren	88.086
Pro Jahr	8.007

Flächenausweisungen

Weiterhin wurden als Grundlage für die Bedarfsermittlung die Anfragen von Interessenten für Gewerbebauplätze, welche aufgrund von Flächenmangel auf der Warteliste stehen, betrachtet. Nicht berücksichtigt wurden hierbei allgemeine Anfragen aus der Wirtschaftsförderungsagentur (WIS) sowie Anfragen von Vermittlungsbüros. Grundsätzlich wurde hier ein Erfahrungswert von 25 % Erfolgsquote angesetzt. Wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, wird eine Vermittlungsquote von ca. 5.483 m² pro Jahr bei Flächenverfügbarkeit erwartet.

Tabelle 3: Übersicht des angefragten Gewerbeflächenbedarfs in Herbertingen von 2016 bis 2020

Warteliste	
Stand 09/2020 (Gesamtflächenbedarf aller Anfragen in 5 Jahren)	109.650 m ²
davon 25 % (Vermittlungsquote bei Flächenverfügbarkeit)	27.413 m ²
Pro Jahr	5.483 m²

Für den realistischen Bedarfswert an Gewerbeflächen pro Jahr wurden die beiden zuvor ermittelten Werte (durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung pro Jahr von 2010 bis 2020 und 25% der durchschnittlichen Gewerbeflächenanfragen pro Jahr von 2016 bis 2020) addiert. Dieser Wert wurde mit 15 multipliziert, um abschätzen zu können, in welchem Umfang ein Bedarf an Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren erwartet werden kann.

Die in der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Bad Saulgau / Herbertingen ausgewiesene Gesamtfläche für Gewerbe auf dem Gemeindegebiet von Herbertingen setzt sich aus den Änderungsbereichen I.1 („An der Ölkofer Straße“, Neuausweisung von ca. 1,53 ha), I.2 („Riedmühle“, Erweiterung um ca. 4,21 ha) und I.3 („Obere Bergen“, Erweiterung um ca. 2,29 ha) zusammen. Dies entspricht einer neu ausgewiesenen Gewerbefläche von ca. 8,0 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Änderungsbereich I.3 bereits auf Bebauungsplanebene konkretisiert und an ansässige Firmen veräußert wurde.

Tabelle 4: Bedarfsermittlung an Gewerbeflächen – Gesamtbilanz Herbertingen

Bedarfsermittlung	
Gewerbeflächenbedarf pro Jahr	13.490 m ²
Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren	202.355 m ²
Im FNP angemeldete Gesamtfläche für Gewerbe (2,29 ha bereits veräußert)	80.000 m ²

Demnach werden ca. 122.355 m² und somit weniger als die Hälfte an Gewerbefläche im gegenständlichen Änderungsverfahren angemeldet, als die Bedarfsermittlung für das Gemeindegebiet Herbertingen rechnerisch ergibt. Der angemeldete Flächenbedarf wird den in Tabelle 1 aufgeführten Flächen gegenübergestellt. Durch die Kompensationsfläche (in Tabelle 1 als „optional“ bezeichnet;

Flächenausweisungen

Änderungsbereich I.4 mit 5,74 ha) findet in letzter Konsequenz keine Neuausweisung von Gewerbeflächen die sich in Gemeindehand befinden statt, sondern lediglich eine räumliche Verschiebung der Gewerbeflächen. Gemäß dem Regionalplan wird somit dem Grundsatz, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzgesetz)“ Rechnung getragen.

Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten

Die Gemeinde Herbertingen ist am interkommunalen Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben“ (IGI DOS) beteiligt. Dieser Zweckverband besteht aus den Mitgliedsgemeinden Mengen, Hohentengen, Herbertingen und Scheer und hat das Ziel an drei interkommunalen Standorten entlang der Achse B 32 / B 311 gewerbliche und industrielle Nutzungen zu realisieren. Ziel ist die Ausweisung künftiger Gewerbe- und Industrieflächen zum Zweck der Stärkung der Wirtschaftsstruktur sowie des Erhalts und der Förderung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in den Zweckverbandsgemeinden und dem Landkreis. Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen dienen vorrangig der mittel- und langfristigen Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen, insbesondere soll hier auch der im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben errechnete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen für die gesamte Region Bodensee-Oberschwaben gedeckt werden, da im südöstlichen Bereich der Region kaum geeignete Flächen ausgewiesen werden können, welche die entsprechenden Kriterien erfüllen. Die drei Standorte IGI DOS West, Mitte und Ost besitzen jeweils eine städtebauliche Anbindung an bestehende Gewerbeflächen, sie sind relativ kurz an das übergeordnete Straßennetz (B32/ B311) angebunden, sie haben eine Flächengröße, die es auch größeren Betrieben ermöglicht hier auszusiedeln und die landschaftlichen ökologischen Rahmenbedingungen lassen eine Entwicklung zu. Gleichzeitig sind durch den bestehenden Flugplatz und die vorhandene potentielle Eisenbahnanbindung weitere Infrastruktureinrichtungen gegeben, die die Standortqualität optimieren. Durch die interkommunale Zusammenarbeit wird eine zwischen den Gemeinden abgestimmte Planung in der Region ermöglicht, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung mit reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten möglich machen.

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) hat innerhalb der Mitgliedsgemeinden durch die Zweckverbandssatzung drei Wirkzonen mit einer Gesamtfläche von ca. 100 ha (West: 37,5 ha, Mitte: 39 ha, Ost: 23,5 ha) festgesetzt auf denen satzungsgemäß Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen. In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, die am 25.06.2021 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde, wurden innerhalb des Bereiches IGI DOS West (Mengen) 20 ha, im Bereich IGI DOS Mitte (Hohentengen) 40 ha und im Bereich IGI DOS Ost (Herbertingen) 23 ha, in Summe 83 ha als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Zweckverband stellt nun auf Teilflächen dieser Gebiete Bebauungspläne im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung auf. Die Bebauungspläne beinhalten zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Gesamtumfang von ca. 51,6 ha (West: ca. 13,1 ha, Mitte: ca. 21,0 ha, Ost: ca. 17,5 ha). Dies sind ca. 50 % von der Gesamtgröße der Wirkzonen und ca. 60 % der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangflächen an diesen Standorten.

Flächenausweisungen

Da diese Flächen überwiegend für die Neuansiedlung von größeren Gewerbebetrieben genutzt werden sollen und nicht der Erweiterung der ortsansässigen, lokal gebundenen Betriebe dienen, werden neben den interkommunalen Gewerbeflächen ebenso Flächen für den kommunalen Bedarf benötigt. Der Bedarfsnachweis zeigt, dass anstatt der ermittelten 20 ha Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren nur 8 ha in der Flächennutzungsplanänderung als kommunale Gewerbeflächen neu ausgewiesen werden, wobei 2,29 ha bereits an Firmen mit konkretem Erweiterungsbedarf verkauft wurden. Gleichzeitig wird zur Kompensation der Änderungsbereiche I.1 und I.2 eine 5,74 ha große Gewerbefläche an einer anderen Stelle herausgenommen und zu landwirtschaftlicher Nutzfläche umgewandelt.

3.1.3.2 Flächenausweisung Gemeinde Herbertingen

In der Gemeinde Herbertingen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung drei Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Kleinzentrum Herbertingen ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Gewerbegebiet „An der Ölkofer Straße“ (I.1)

Nachdem die verfügbaren Gewerbeflächen in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten weitgehend bebaut, verkauft oder reserviert sind und eine konstant hohe Nachfrage verzeichnet werden kann, besteht in der Gemeinde Herbertingen dringend Bedarf für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die Ausweisung einer ca. 1,53 ha großen Gewerbefläche „An der Ölkofer Straße“.

Gewerbegebiet „Riedmühle 2“ (I.2)

Zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen zudem die Ausweisung einer ca. 4,21 ha großen Gewerbefläche „Riedmühle 2“.

Gewerbegebiet „Erweiterung Obere Bergen“ (I.3)

Durch die geplante Ausdehnung der Gewerbefläche „Obere Bergen“ wird den ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen. Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht der Verzinkerei Bühler und der Shredderwerk Herbertingen GmbH. Diese beiden Firmen benötigen große Lagerflächen um ihre Güter auf dem Areal zu deponieren. Um diesen Betrieben die Möglichkeit zu verschaffen sich zu vergrößern, wird südwestlich des bestehenden Gebiets eine zusätzliche 5,71 ha große Gewerbebaufläche (davon jedoch 3,42 ha ökologische Pufferzone zum NSG Ölkofer Ried) ausgewiesen.

Tabelle 5: Übersicht der Gewerbeflächenausweisungen der Gemeinde Herbertingen

Änderungen	Name	Gemarkung	Nutzung	Größe in ha
I.1	„An der Ölkofer Straße“	Herbertingen	G	1,5

Flächenausweisungen

Änderungen	Name	Gemarkung	Nutzung	Größe in ha
I.2	„Riedmühle 2“	Herbertingen	G	4,2
I.3	„Erweiterung Obere Bergen“	Herbertingen	G	2,3
Gesamt				
			G	8,0

Im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden Gewerbeflächen mit einer Größenordnung von ca. 5,74 ha wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt (Änderungsbereich I.4). Diese stehen den Gewerbeflächenausweisungen (ca. 8,0 ha) gegenüber.

3.1.3.3 Bedarfsermittlung Stadt Bad Saulgau

Das Mittelzentrum Bad Saulgau ist im Regionalplan als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt. In der Stadt Bad Saulgau sowie den Ortsteilen Lampertsweiler und Bierstetten werden im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung fünf Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. In den Ortsteilen Lampertsweiler und Bierstetten sind bisher keine Gewerbebauflächen dargestellt. Auf den bereits ausgewiesenen Mischbauflächen sind aktuell keine gewerblichen Potentialflächen mehr vorhanden. Zudem eignen sich Mischbauflächen lediglich für nicht störendes Gewerbe mit geringem Flächenbedarf.

Im Stadtgebiet von Bad Saulgau befinden sich insgesamt noch ca. 4,5 ha für gewerbliche Nutzungen ausgewiesene Flächen in Gemeindehand, die noch nicht bebaut sind.

Für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in den kommenden 15 Jahren wurde die durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung der Jahre 2011 bis 2020 betrachtet (vgl. Tabelle 6). Demnach wurde im Durchschnitt ca. 13.620 m² an Gewerbefläche pro Jahr veräußert (Auflistung der Firmen mit den entsprechenden Flächengrößen siehe Anlage 1).

Tabelle 6: Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Bad Saulgau in den Jahren 2011 bis 2020

Jahr	Fläche veräußert [m ²]
2011	0
2012	31.000
2013	5.300
2014	7.100
2015	33.000
2016	5.700

Flächenausweisungen

Jahr	Fläche veräußert [m ²]
2017	2.900
2018	6.000
2019	4.200
2020	13.000
Privat veräußerte Gewerbeflächen in diesem Zeitraum	28.000
Insgesamt in 10 Jahren	136.200
Pro Jahr	13.620

Auch für die Flächenbedarfsermittlung der Stadt Bad Saulgau wurden zudem als Grundlage die Anfragen von Interessenten an Gewerbefläche ermittelt, welche aufgrund von fehlenden verfügbaren Flächen nicht bedient werden konnten. Es ist anzumerken, dass sich darunter auch Anfragen befinden, welche derzeit in Bearbeitung sind (hauptsächlich aktuellere Anfragen). Grundsätzlich wird auch hier ein Erfahrungswert von 25 % Erfolgsquote angesetzt. Wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, wird eine Vermittlungsquote von ca. 12.223 m² pro Jahr bei Flächenverfügbarkeit erwartet.

Tabelle 7: Übersicht des angefragten Gewerbeflächenbedarfs in Bad Saulgau von 2011 bis 2020

Nicht bediente, offene Anfragen	
Stand 2020 (Gesamtflächenbedarf aller Anfragen in 10 Jahren)	ca. 488.900 m ²
davon 25 % (Erfolgsquote bei Flächenverfügbarkeit)	ca. 122.225 m ²
Pro Jahr	ca. 12.223 m²

Im Folgenden wurde die berechnete durchschnittliche Fläche an Gewerbeflächenveräußerung pro Jahr und 25% der durchschnittlichen Gewerbeflächenanfragen pro Jahr (jeweils von 2011 bis 2020) addiert und mit 15 (Jahren) multipliziert, um einen realistischen Bedarfswert für Gewerbeflächen für die kommenden 15 Jahre zu erhalten. Dies ergibt einen rechnerischen Gewerbeflächenbedarf von 387.638 m² (ca. 38,8 ha) für den Flächennutzungsplan.

Die in der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Bad Saulgau/Herbertingen ausgewiesene Gesamtfläche für Gewerbe setzt sich aus den Änderungsbereichen II.1 („Breitenloh“, Erweiterung um ca. 11,8 ha) im Zuge der 2. Abwägung als interkommunale Fläche beschlossen, II.2 („Martin-Staud-Straße“, Erweiterung um ca. 0,9 ha), II.6 („Schlehenrain / Zeppelinstraße“, Änderung in GE, ca. 3,2 ha), III.1 („Valentin-/Bühlstraße“, Änderung in GE und Neuausweisung, ca. 1,5 ha) und IV.1 („Straubweg“, Änderung in GE und Neuausweisung, ca. 1,1 ha) zusammen. Dies ergibt insgesamt eine Neuausweisung von 184.600 m² (ca. 18,5 ha inklusive der ca. 11,8 ha interkommunaler

Flächenausweisungen

Gewerbefläche), zusätzlich zu den 45.000 m², die bereits genehmigt, aber noch nicht bebaut und verkauft sind.

Tabelle 8: Bedarfsermittlung an Gewerbeflächen – Gesamtbilanz Bad Saulgau

Bedarfsermittlung	
Gewerbeflächenbedarf pro Jahr (13.620 m ² + 12.223 m ²)	25.843 m ²
Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren	387.638 m ²
Im FNP angemeldete Gesamtfläche für Gewerbe (inkl. II.1 – interkommunal)	184.600 m ²
Im FNP angemeldete Gesamtfläche für kommunales Gewerbe	67.000 m ²

Zusammen mit den noch vorhandenen 45.000 m², die im bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind und sich in Gemeindehand befinden, ergibt sich eine kommunale Gesamtfläche von 112.000 m², die nach der Änderung zur Verfügung stehen. Demnach werden gegenständlich ca. 275.638 m² weniger an kommunaler Gewerbefläche ausgewiesen, als die Bedarfsermittlung für die Stadt Bad Saulgau rechnerisch ergibt. Somit wird dem Grundsatz, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzgesetz)“ des Regionalplanes Rechnung getragen.

Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten

Die Stadt Bad Saulgau ist ebenfalls an einem interkommunalen Zweckverband zur Gewerbeentwicklung beteiligt. Zusammen mit der Stadt Aulendorf und den Gemeinden Altshausen und Boms bildet Bad Saulgau den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben“ (GIO). Ziel des Zweckverbandes ist es, an zwei Standorten entlang der B 32 auf der Gemarkung Bad Saulgau und der Gemarkung Boms und entlang der L 285 auf der Gemarkung Aulendorf gewerbliche und industrielle Nutzungen zu realisieren. Ziel ist die Ausweisung künftiger Gewerbe- und Industrieflächen zum Zweck der Stärkung der Wirtschaftsstruktur sowie des Erhalts und der Förderung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in den Zweckverbandsgemeinden und dem Landkreis. Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen dienen vorrangig der mittel- und langfristigen Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen, insbesondere soll hier auch der im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben errechnete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen für die gesamte Region Bodensee-Oberschwaben gedeckt werden, da im südöstlichen Bereich der Region kaum geeignete Flächen ausgewiesen werden können, welche die entsprechenden Kriterien erfüllen. Die zwei Standorte GIO West und GIO Ost besitzen jeweils eine städtebauliche Anbindung an bestehende Gewerbeflächen, sie sind relativ kurz an das übergeordnete Straßennetz (B32/ L285) angebunden, sie haben eine Flächengröße, die es auch größeren Betrieben ermöglicht hier anzusiedeln und die landschaftlichen ökologischen Rahmenbedingungen lassen eine Entwicklung zu. Durch die interkommunale Zusammenarbeit wird eine zwischen den Gemeinden abgestimmte Planung in der Region ermöglicht, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung mit reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten möglich machen.

Flächenausweisungen

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Oberschwaben hat innerhalb der Mitgliedsgemeinden durch die Zweckverbandsatzung zwei Wirkzonen mit einer Gesamtfläche von 75,4 ha (West: 46,9 ha, Ost: 28,5 ha) festgesetzt auf denen satzungsgemäß Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen (ohne II.1 „Breitenloh“ ca. 11,8 ha). In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, die am 25.06.2021 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen wurde, wurden innerhalb des Bereiches GIO West (Bad Saulgau) 44 ha, im Bereich GIO Ost (Aulendorf) 32 ha, in Summe 76 ha als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen (inkl. II.1 Breitenloh, ohne die Teilfläche auf der Gemarkung Boms). Die Konkretisierung der Entwicklung auf Bebauungsplanebene soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Da diese Flächen überwiegend für die Neuansiedlung von großen Gewerbebetrieben genutzt werden sollen und nicht der Erweiterung der ortsansässigen, lokal gebundenen Betriebe dienen, werden neben den interkommunalen Gewerbeflächen ebenso Flächen für den kommunalen Bedarf benötigt. Nachdem nun das Gebiet Breitenloh interkommunal entwickelt werden muss (Beschluss im Rahmen der 2. Abwägung des FNP), ergibt sich die Notwendigkeit den kommunalen Bedarf auf interkommunalen Flächen zumindest teilweise zu decken. Der Bedarfsnachweis zeigt, dass anstatt der ermittelten 38,8 ha kommunaler Gewerbeflächenbedarf in den kommenden 15 Jahren nur 6,7 ha zusätzlich zu den bereits vorhandenen 4,5 ha in der Flächennutzungsplanänderung „kommunales Gewerbe“ neu ausgewiesen werden.

3.1.3.4 Flächenausweisung Bad Saulgau

Gewerbegebiet Breitenloh (II.1)

Das Gewerbegebiet „An der Hochberger Straße 4“ soll in Richtung Hochberg um 11,76 ha erweitert werden. Grund dafür ist die hohe Nachfrage an Gewerbebauplätzen im bereits vorhandenen Gewerbegebiet „An der Hochberger Straße 4“. Zum jetzigen Zeitpunkt sind alle vorhandenen Grundstücke des vorhandenen Gewerbegebietes bereits vermarktet und die verkehrstechnische Erschließung der Bauplätze wurde im November 2016 abgeschlossen. Somit benötigt die Stadt Bad Saulgau weitere Gewerbebauflächen, um die anhaltende Nachfrage decken zu können. Nachdem im Rahmen der 2. Abwägung der gegenständlichen FNP-Änderung die für den kommunalen Bedarf vorgesehene Fläche II.1 Breitenloh als interkommunale Gewerbefläche beschlossen wurde, muss die Stadt Bad Saulgau zumindest in Teilen ihren kommunalen Bedarf auf den interkommunalen Flächen decken.

Gewerbegebiet Martin-Staud-Straße (II.2)

Den Gewerbebetrieben auf den Flurstücken 600/21, 600/25, 600/30 und 600/33 der Gemarkung Saulgau sollen die gewünschten Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbegebiet „Schlehenrain/Zepelinstraße“ (II.6)

Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Schlehenrain / Zepelinstraße“ hat zum Ziel einem der größten Arbeitsgeber der Stadt Bad Saulgau, der Fa. Claas, am bestehenden Standort in Bad Saulgau weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang sollen im Einklang mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept die Einzelhandelsbetriebe auf den Planflächen an den Standort Platzstraße verlagert werden. Durch eine Verlagerung des Einzelhandelsstandortes von der

Flächenausweisungen

Altshauer Straße an die Platzstraße verbessert sich sowohl die logistische Funktion der Fa. Claas, als auch die verkehrstechnische Situation an der Einmündung Josef-Bautz-/ Altshauer Straße, da die großen Verkehrsströme der Märkte zukünftig entfallen werden. Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO den Anforderungen des produzierenden Gewerbes in diesem Bereich gerecht zu werden, um eine strategische Entwicklungsfläche am Standort anbieten zu können.

Gewerbegebiet Lampertsweiler - Valentin-/ Brühlstraße (III.1)

Am nordöstlichen Ortsrand von Lampertsweiler befinden sich zwei Gewerbebetriebe, die mit ihren Arealen an den Außenbereich angrenzen. Da beide ansässige Gewerbebetriebe seit Jahren florieren, benötigen sie Erweiterungsflächen. Um den Firmen und deren Ausdehnungspotentiale für die Zukunft zu sichern, wird das bisherige Mischgebiet, auf dem sich das Areal befindet zum Gewerbegebiet umgewidmet sowie zusätzliche Gewerbeflächen ausgewiesen.

Gewerbegebiet Bierstetten - Staubweg (IV.1)

Im Ortskern von Bierstetten befindet sich die Fa. Fenster Striegel. Diese hat sich in den vergangenen Jahren stetig vergrößert. Nun werden die Ausdehnungsmöglichkeiten knapp und die Vergrößerung der verschiedenen Produktionsabläufe schwierig. Zudem wächst der Betrieb zu einer Größe heran, der nicht zum Mischgebietscharakter passt. Um die Firma und deren Ausdehnungspotentiale für die Zukunft zu sichern, wird das bisherige Mischgebiet, auf dem sich das Areal befindet zum Gewerbegebiet umgewidmet sowie eine zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen.

Tabelle 9: Übersicht der neuen Gewerbeflächenausweisungen der Stadt Bad Saulgau inklusive der Ortsteile Lampertsweiler und Bierstetten, sowie der Fläche II.1- interkommunal

Änderungen	Name	Gemarkung	Nutzung	Größe in ha
II.1	Breitenloh	Bad Saulgau	G	11,8
II.2	Martin-Staud-Straße	Bad Saulgau	G	0,9
II.6	Schlehenrain/Zepelinstraße	Bad Saulgau	G	3,2
III.1	Valentin-/ Brühlstraße	Lampertsweiler	G	1,5
IV.1	Staubweg	Bierstetten	G	1,1
Gesamt				
			G	18,5

Im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden Gewerbeflächen mit einer Größenordnung von ca. 2,1 ha wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt (II.3 0,33 ha;

Flächenausweisungen

II.5 0,77 ha; II.8 0,98 ha; IV.3 0,89 ha). Diese stehen den Gewerbeflächenausweisungen (ca. 18,5 ha inklusive der Fläche II.1 Breitenloh) gegenüber.

3.2 Mischbauflächen

In der Stadt Bad Saulgau werden Mischbauflächen mit einer Größe von ca. 1,1 ha ausgewiesen.

Die Mischgebietsflächen dienen dazu den bestehenden Gewerbebetrieben in diesen Bereichen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Mischgebietsflächen werden deshalb auch generell nur zur Hälfte als Wohnbaufläche angerechnet. Insgesamt ergibt sich damit folgende Übersicht der Neuausweisungen von Mischbauflächen in der Stadt Bad Saulgau sowie den Ortsteile Lampertweiler und Bierstetten:

Tabelle 10: Übersicht der gemischten Bauflächenausweisungen der Gemarkung Bad Saulgau inklusive der Ortsteile Lampertweiler und Bierstetten

Änderungen	Name	Gemarkung	Nutzung	Größe in ha
II.4	Martin-Staud-Straße	Bad Saulgau	M	0,4
III.2	Valentin-/ Brühlstraße	Lampertweiler	M	0,4
IV.2	Staubweg	Bierstetten	M	0,3
Gesamt				
			M	1,1

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden neue Mischgebietsflächen in Bad Saulgau (ca. 0,4 ha), Laupertshausen (ca. 0,4 ha) und Bierstetten (ca. 0,3 ha) ausgewiesen. Dieser Neuausweisung von insgesamt ca. 1,1 ha Mischgebietsflächen lassen sich 50 %, also ca. 0,55 ha als Wohnbaufläche anrechnen.

Durch die Umwidmung von Mischgebietsflächen in Gewerbegebietsflächen in Laupertshausen (ca. 0,8 ha) und Bierstetten (ca. 1,1 ha) entfallen Mischgebietsflächen mit einer Größe von ca. 1,9 ha. Davon sind 50 %, also ca. 0,95 ha als Wohnbaufläche anzurechnen.

Der durch die neu ausgewiesenen Mischbauflächen zustande kommende Wohnbauanteil von ca. 0,55 ha lässt sich durch die entfallenden Mischbauflächen (mit einem Wohnbauanteil von 0,95 ha) vollständig ausgleichen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, den Bedarf von neuen Wohnbauflächen nachzuweisen oder Wohnbauflächen im gleichen Umfang zurückzunehmen. Durch den Flächentausch verändert sich der Anteil von Mischbauflächen an der Gesamtfläche in der Stadt Bad Saulgau nur minimal bzw. reduziert sich sogar um ca. 0,4 ha. Eine Plausibilitätsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Änderungsdarstellungen

3.3 Sonderbauflächen

In der Stadt Bad Saulgau soll eine Teilfläche des eingetragenen Gewerbegebietes „An der Hochberger Straße“ durch ein „Sondergebiet – Einzelhandel“ ersetzt werden. In diesem Zusammenhang wird der Standort des Kaufland-Marktes von der Altshäuser Straße an den Standort Platzstraße verlagert. Dadurch verbessert sich die verkehrstechnische Situation am Standort Altshäuser Straße an der Einmündung Josef-Bautz-/ Altshäuser Straße, da das Verkehrsaufkommen des Marktes zukünftig entfällt und durch den Neubau eines Geh- und Radweges von der Breslauer Straße bis zur Neidleinstraße wird das Gebiet zukünftig rad- und fußläufig günstiger an die unterversorgte östliche Wohnbebauung angeschlossen.

*Tabelle 11: Übersicht der Sonderbauflächenausweisung der Verwaltungsgemeinschaft
Bad Saulgau/Herbertingen*

Änderungen	Name	Gemarkung	Nutzung	Größe in ha
II.7	Platzstraße	Bad Saulgau	SO	2,3

4 Änderungsdarstellungen

Die 17 Änderungen werden im Folgenden kurz beschrieben und mit Abbildungen (S. 19-33) erläutert. Dabei ist in der linken Spalte die Bestandssituation, in der Mitte der geplante Änderungsbereiche und in der rechten Spalte ein Luftbild dargestellt.

4.1 Änderungen in der Gemarkung Herbertingen (Änderungsbereich I.1 - I.4)

- **Änderungsbereich I.1: „An der Ölkofer Straße“ – Neuausweisung von Gewerbefläche um ca. 1,5 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)**

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die Ausweisung einer ca. 1,5 ha großen Gewerbe-fläche „An der Ölkofer Straße“. Der Änderungsbereich I.1 liegt westlich von Herbertingen und umfasst die Flurnummer 2024/11 der Gemarkung Herbertingen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich südlich des Umspannwerkes Herbertingen. Südwestlich der geplanten Gewerbefläche verlaufen die von Gehölzen gesäumten Bahngleise (Kißlegg-Sigmaringen) und im Osten grenzt die L279 an, über die auch die Erschließung erfolgen soll. Im Rahmen der weiterführenden Planung ist zu prüfen, ob es zu Konflikten aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zu dem im Osten gelegenen Wohngebiet kommt. Zudem sind die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG Baden-Württemberg zu beachten. Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

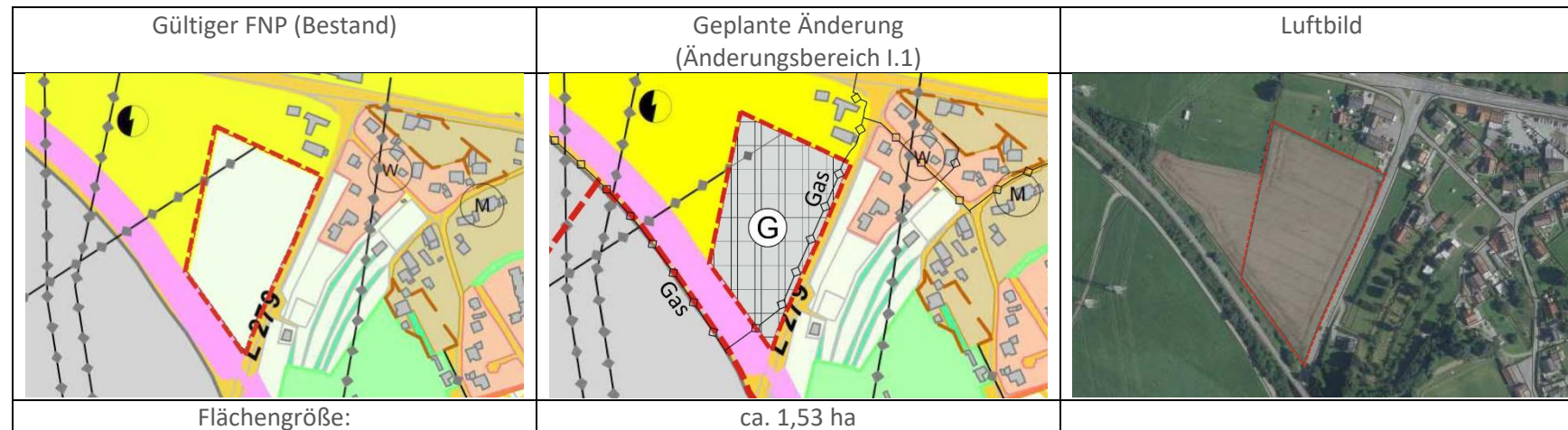


Abbildung 4: Änderungsbereich I.1

- **Änderungsbereich I.2: „Riedmühle 2“ - Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 4,2 ha nach Norden (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)**

Der Änderungsbereich I.2 umfasst die Flurnummern 2095, 2098/2, 2099, 2100, 2101/2, 2102/2, 2103, 2103/2, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111/1 und Teile der Flurnummern 2104, 2104/1, 2105, 2200/22 der Gemarkung Herbertingen. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und stellt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche „Riedmühle“ dar. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Donautal (Soden)“ und wird von einer Gasleitung durchzogen. Die geplante Gewerbefläche grenzt im Westen und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an das vorhandene Gewerbegebiet und im Norden an die B 32. Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche soll über die Saumstraße erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die innerhalb des Änderungsbereiches verlaufende Gasleitung zu berücksichtigen. Zudem sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.

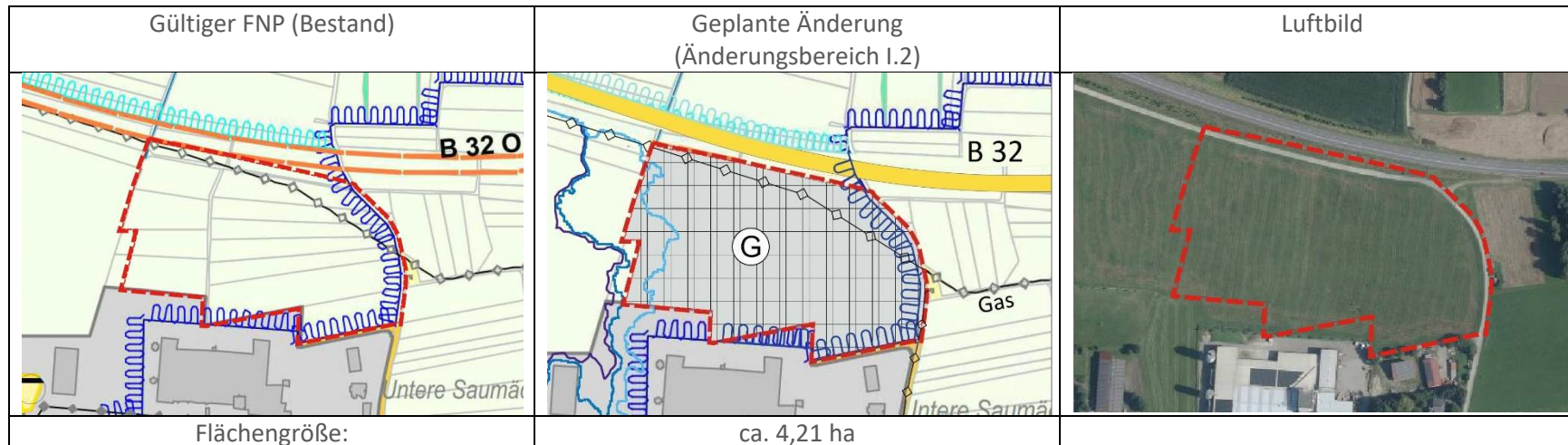


Abbildung 5: Änderungsbereich I.2

- **Änderungsbereich I.3: „Erweiterung Obere Bergen“ – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 2,29 ha nach Süden (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen) und Festsetzung eines Pufferstreifens (ca. 3,42 ha)**

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die Erweiterung der Gewerbefläche „Obere Bergen“ um ca. 2,29 ha. Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht der Verzinkerei Bühler und der Shredderwerk Herbertingen GmbH. Der Änderungsbereich I.3 umfasst Teile der Flur Nrn. 2024/2, 2024/29, 2024/55, 2024/75 (Gmkg. Herbertingen) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebiets liegen teils befestigte Feldwege, Graswege und Entwässerungsgräben (Bergengraben und Obere Bergengraben). Zudem läuft eine Stromleitung (20kV) durch das Gebiet des Änderungsbereiches. Erschlossen werden soll die geplante Erweiterung über die L279 und die „Obere Bergenstraße“. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar südlich an die bereits ausgewiesene Gewerbefläche „Obere Bergen“ an. Im Süden grenzt die Fläche an das Landschaftsschutzgebiet „Ölkofer Ried“ und im Osten wird sie von der L279 begrenzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Gemäß des Aktenvermerks vom 27.09.2016 des Behördengesprächs bezüglich der Entwicklung des Industriegebietes „Obere Bergen“ Herbertingen ist sowohl zum Landschaftsschutzgebiet, als auch zum Naturschutzgebiet eine ökologische Pufferzone von mindestens 70 m einzuhalten. Aufgrund dessen wird im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein Pufferstreifen zwischen der geplanten Neuausweisung und den Schutzgebieten von ca. 70 m (entspricht einer Größe von ca. 3,42 ha) festgesetzt.


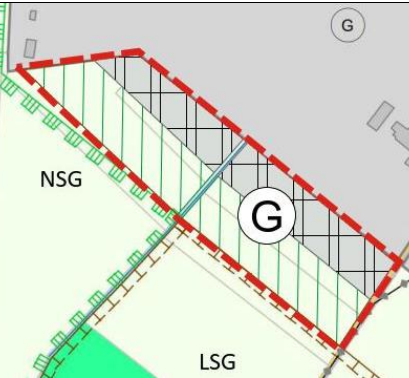

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich I.3)	Luftbild
		
<p>Flächengröße:</p>	<p>ca. 5,71 ha</p>	

Abbildung 6: Änderungsbereich I.3

- **Änderungsbereich I.4: „Obere Bergen“ – Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche um ca. 5,74 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)**

Die Gewerbefläche „Obere Bergen“ soll im Südosten verkleinert werden, da diese momentan der gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung steht. Der Änderungsbereich I.4 befindet sich auf Teilflächen der Flurnummern 2024/32, 2024/55, 2024/56 der Gemarkung Herbertingen und soll künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Insgesamt werden ca. 5,74 ha aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen.

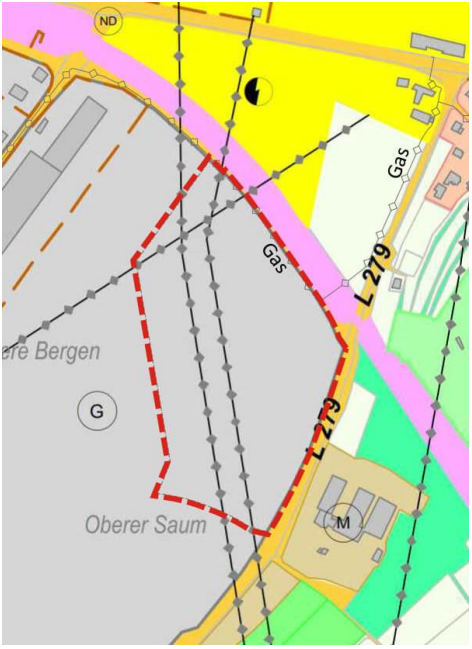
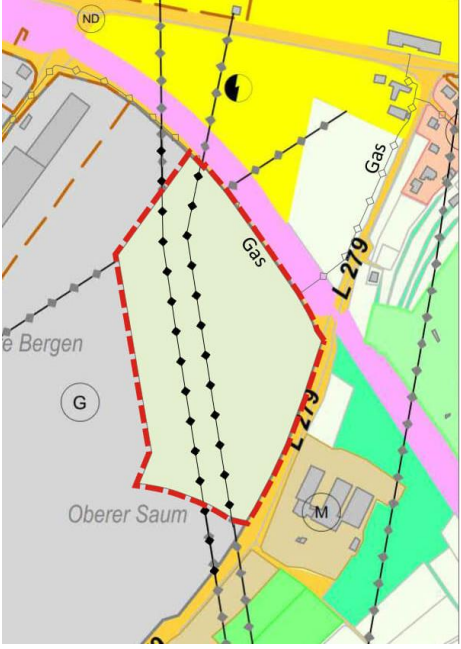
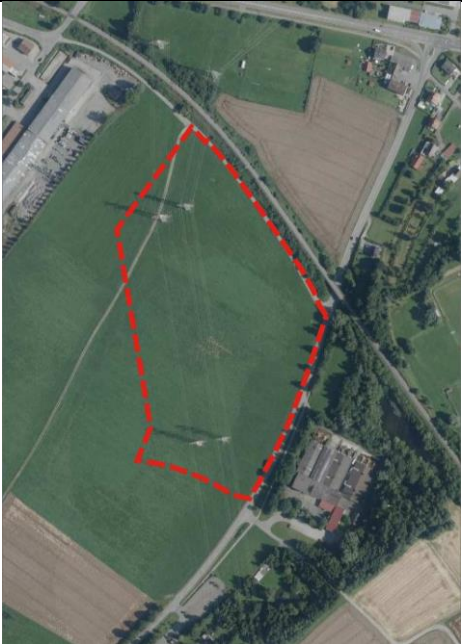
Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich I.4)	Luftbild
		
Flächengröße:	ca. 5,74 ha	

Abbildung 7: Änderungsbereich I.4

4.2 Änderungen in der Gemarkung Bad Saulgau (Änderungsbereich II.1 – II.8)

- **Änderungsbereich II.1: „Breitenloh“ – Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 11,8 ha nach Süden (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen) nach 2. Abwägung der gegenständlichen FNP-Änderung nun interkommunale Entwicklung**

Im Süden von Bad Saulgau beabsichtigt die VG Bad Saulgau/Herbertingen, angrenzend an die bestehende Gewerbefläche, die Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes. Da das aktuelle Industriegebiet „An der Hochberger Straße 4“ bereits weitestgehend veräußert ist, soll das Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 11,8 ha in Richtung Süden als interkommunale Fläche, erweitert werden, was zur Folge hat, dass der kommunale Bedarf auch teilweise auf dieser Fläche gedeckt werden muss. Die geplante Gebietsausweisung umfasst die Flurnummern 1346/2, 1351, 1352/1, 1353, 1354, 1355/1, 1355/2, 1359/2, 1360/2, 1363/2, 1364/2, 1365/3, 1367/2, 1370/2, 1372, 1373, 1375, 1376, 1377/1 und Teilflächen der Flurnummern 1079, 1368, 1377 (Gmkg. Bad Saulgau), die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Gebietsausweisung befindet sich das amtlich kartierte Biotop „lange bahnliniengebende Hecke südlich Stadt Saulgau“, gesetzlich geschützt als Feldhecke / Feldgehölz nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG. Die Erschließung der geplanten Gewerbefläche soll über die bestehenden Straßen K8258, „Breitenlohweg“ und die Verbindungsstraße in Höhe des Schädlerhofes erfolgen. Im Rahmen der weiteren Planung ist sowohl die Nähe zur Bahnlinie und der Kreisstraße als auch der Abstand zum Wald zu berücksichtigen. Zudem ist die Lärmemission des geplanten Gewerbegebietes auf den unmittelbar angrenzenden Schädlerhof im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen liegt der nördliche Bereich des Änderungsbereiches II.1 der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung innerhalb einer geogenbedingten Arsenbelastungen, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 01981-000 mit der Bezeichnung „GB GWG Hochberger Str.“ geführt wird und mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Aushubmaterial aus diesem Gebiet, das abgefahren, entsorgt oder verwertet wird, ist auf Arsen zu untersuchen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Der Rest des Änderungsbereiches II.1 grenzt an die bekannte geogene Arsenbelastung im Gewerbegebiet Hochberger Straße an, dies muss in der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden, da sich die geogene Belastung auch in diesem Bereich fortsetzen könnte.

- **Änderungsbereich II.8: „Breitenloh“ – Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,98 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)**

Die Gewerbefläche „An der Hochberger Straße 4“ soll im südwestlichen Teil verkleinert werden, da diese Teilfläche momentan der gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung steht. Der Änderungsbereich II.8 befindet sich auf den Flurnummern 1092/2, 1092/3 und 1390/3 der Gemarkung Bad Saulgau und soll künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Insgesamt werden ca. 0,98 ha Fläche aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen.

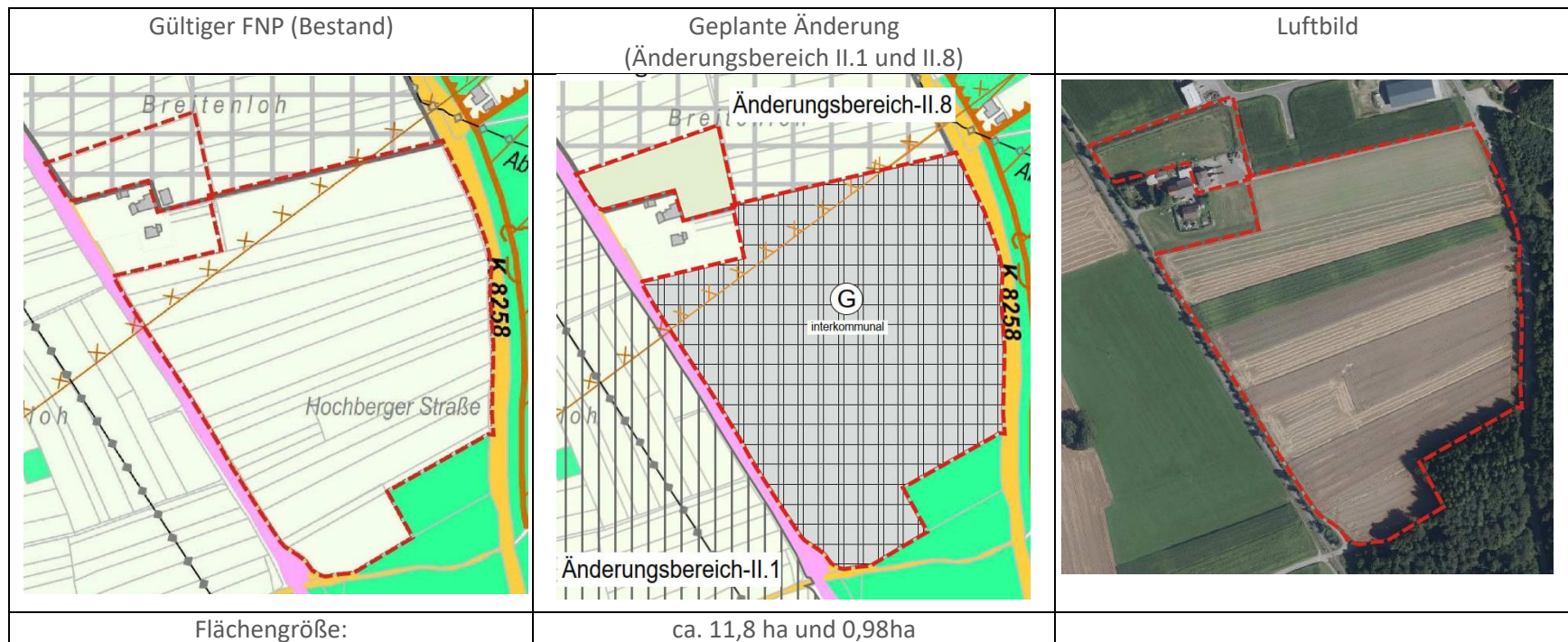


Abbildung 8: Änderungsbereich II.1 und II.8

- **Änderungsbereich II.2: „Martin-Staud-Straße“ - Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,91 ha nach Osten (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)**

Um auf langfristige Sicht die Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe zu ermöglichen, plant die Stadt Bad Saulgau das bestehende Gewerbegebiet an der Martin-Staud-Straße nach Osten zu erweitern. Den Gewerbebetrieben auf den Flurstücken 600/21, 600/25, 600/30 und 600/33 der Gemarkung Bad Saulgau sollen dadurch Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche erfolgt auf den Flurnummern 3235/4, 3235/6 und den Teilflächen der Flurnummern 600/33, 614/7, 600/25 (Gmkg. Bad Saulgau) die Umwidmung vormals landwirtschaftlich genutzter in gewerbliche Fläche. Der Änderungsbereich II.2 befindet sich im Norden von Bad Saulgau (südlich der B 32) und liegt innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Albergasse“. Im Osten und Süden grenzt die geplante Gewerbefläche an landwirtschaftliche Nutzflächen (Kleingartenanlagen) und im Westen an bestehende Gewerbeflächen an. Ein Neubau von Straßen und Wegen ist nicht erforderlich, da die geplante Gebietsausweisung verkehrstechnisch über die „Martin-Staud-Straße“ erschlossen werden soll.

Im Norden des Änderungsbereichs II.2 befindet sich gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen der Altstandort „AS Treppenbau Martin-Staud-Str. 3“, welcher unter der Objektnummer 02608-000 mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz ins Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen ist. Der Altlastenverdacht ist zwar ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.




Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich II.2, II.3 und II.4)	Luftbild
		
Flächengröße:	ca. 0,91 ha, 0,33 ha und 0,42 ha	

Abbildung 9: Änderungsbereich II.2, II.3 und II.4

- **Änderungsbereich II.3: „Martin-Staud-Straße“ – Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche um ca. 0,33 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)**

Die Gewerbefläche südöstlich des Tierheims soll verkleinert werden, da diese momentan der gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung steht. Der Änderungsbereich II.3 befindet sich auf einer Teilfläche des Flurnummer 600 der Gemarkung Bad Saulgau und soll künftig als Flächen für die Landwirtschaft (überwiegend Kleingartenanlagen) dargestellt werden. Insgesamt werden ca. 0,33 ha aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen.

- **Änderungsbereich II.4: „Martin-Staud-Straße“ – Änderung der bestehenden Gewerbefläche mit ca. 0,42 ha in Mischgebietsfläche (Gewerbefläche zu Mischgebietsfläche)**

Im Norden von Bad Saulgau, nordwestlich des städtischen Bauhofs, beabsichtigt die Stadt Bad Saulgau eine Änderung der bestehenden Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche, da diese Fläche der gewerblichen Nutzung momentan nicht zur Verfügung steht. Die Fläche stellt derzeit eine öffentlich nicht zugängliche Grünfläche mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern dar und befindet sich innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Albergasse“. Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht des städtischen Bauhofes Bad Saulgau. Der Änderungsbereich II.4 umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 600 (Gmkg. Bad Saulgau) und stellt eine Erweiterung der bestehenden Mischbaufläche in Richtung Westen dar. Das geplante Mischgebiet grenzt im Norden an bestehende Wohnbauflächen, im Süden und Osten an Gewerbeflächen und im Nordosten an Kleingartenanlagen an. Die Erschließung ist über den Uferweg und den Riedweg verkehrstechnisch gesichert. Im Rahmen der weiteren Planung ist insbesondere der Baumbestand zu berücksichtigen.

- **Änderungsbereich II.5: „Ghai“ - Aufhebung einer Teilfläche im Osten der bestehenden Gewerbefläche „Ghai 2“ um ca. 0,77 ha (Gewerbefläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)**

Der Änderungsbereich II.5 wird künftig als Flächen für die Landwirtschaft (überwiegend Ackerbau) dargestellt und umfasst die Flurstücksnummern 2370/3, 2420, 2421/4 und die Teilflächen der Flurstücksnummern 2369, 2370, 2414/1, 2418 (Gmkg. Bad Saulgau). Insgesamt werden ca. 0,77 ha Gewerbefläche aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die Rücknahme der Gewerbefläche benachbart zum Landschaftsschutzgebiet und Ortsrand ist sicherlich positiv zu bewerten.

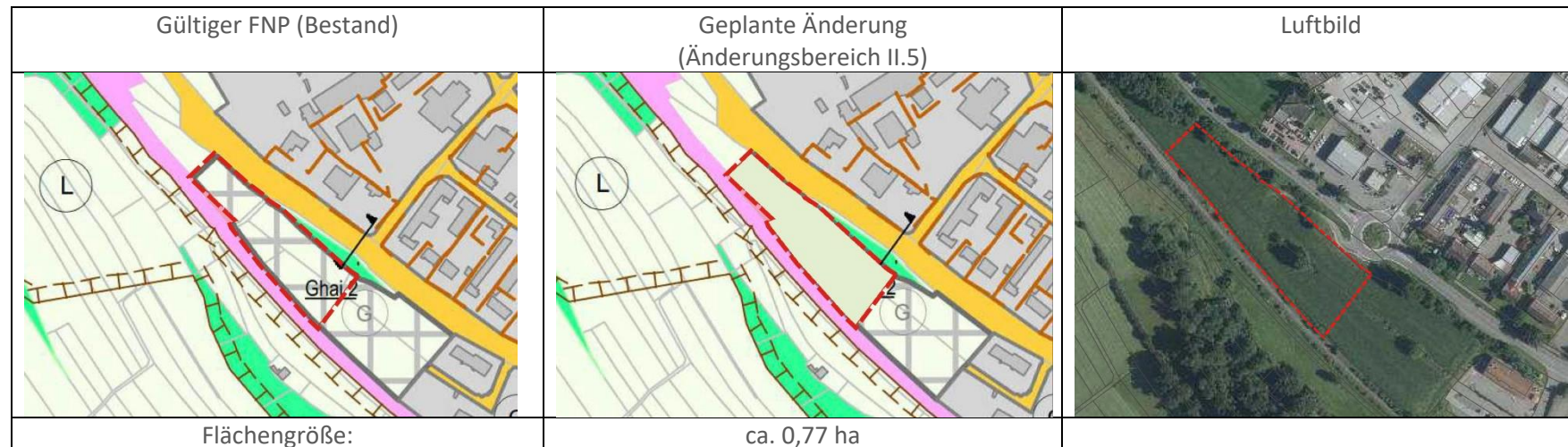


Abbildung 10: Änderungsbereich II.5

- **Änderungsbereich II.6: „Schlehenrain / Zeppelinstraße“ - Änderung der bestehenden Einzelhandelsfläche mit ca. 3,23 ha in Gewerbefläche (Einzelhandelsfläche zu Gewerbefläche)**

Der Änderungsbereich II.6 befindet sich im Süden von Bad Saulgau und umfasst die Flurnummern 1660/1, 1660/2, 1661/1, 1662, 1661 und 1658 der Gemarkung Bad Saulgau. Im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung soll das eingetragene Einzelhandelsgebiet durch ein Gewerbegebiet ersetzt werden. Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Schlehenrain / Zeppelinstraße“ hat zum Ziel einem der größten Arbeitsgeber der Stadt Bad Saulgau, der Fa. Claas, am bestehenden Standort in Bad Saulgau weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang sollen im Einklang mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept die Einzelhandelsbetriebe auf den Planflächen 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 Fa. Claas, als auch die verkehrstechnische Situation an der Einmündung Josef-Bautz-/ Altshäuser Straße, da die großen Verkehrsströme der Märkte zukünftig entfallen werden. Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO den Anforderungen des produzierenden Gewerbes in diesem Bereich gerecht zu werden, um eine strategische Entwicklungsfläche am Standort anbieten zu können. Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits über die „Altshäuser Str.“, „Zeppelinstraße“ und „Schlehenrain“ gesichert. Für den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches II.6 (Flurstück 1660/1) konnte gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen bei der Auswertung der vorhandenen Daten keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder auf Altlastenverdacht ermittelt werden. Auf den Flurstücken 1660/2, 1662, 1661 und 1658 liegen gemäß Altlasten- und Bodenschutzkataster dagegen Bodenverunreinigungen bzw. ein Verdacht auf Altlasten vor. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Bei der „Altlastverdächtigen Fläche / Altlast“ auf der Flurnummer 1661 und 1658 ist mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsiegelung der Fläche) eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.

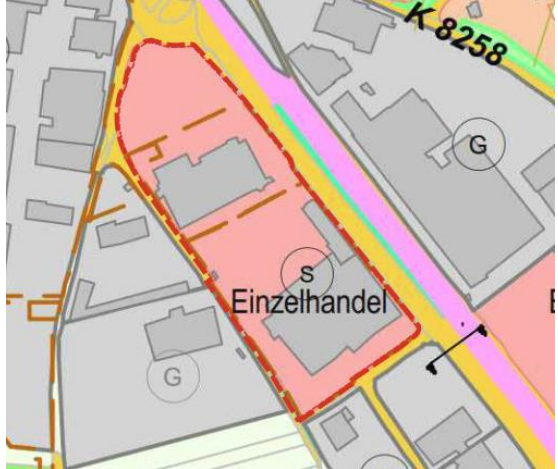


Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich II.6)	Luftbild
		
Flächengröße:	ca. 3,23 ha	

Abbildung 11: Änderungsbereich II.6

- **Änderungsbereich II.7: „Platzstraße“ - Änderung der bestehenden Gewerbefläche mit ca. 2,26 ha in Einzelhandelsfläche (Gewerbefläche zu Einzelhandelsfläche)**

Im Süden von Bad Saulgau soll eine Teilfläche des eingetragenen Gewerbegebietes „An der Hochberger Straße“ durch ein „Sondergebiet – Einzelhandel“ ersetzt werden. In diesem Zusammenhang wird der Standort des Kaufland-Marktes von der Altshäuser Straße an den Standort Platzstraße verlagert. Dadurch verbessert sich die verkehrstechnische Situation am Standort Altshäuser Straße an der Einmündung Josef-Bautz-/ Altshäuser Straße, da die großen Verkehrsströme des Marktes zukünftig entfallen. Zudem wird durch den Neubau eines Geh- und Radweges von der Breslauer Straße bis zur Neidleinstraße das Gebiet zukünftig rad- und fußläufig günstiger an die unterversorgte östliche Wohnbebauung angeschlossen. Der Änderungsbereich II.7, der die Teilflächen der Flurnummern 777 und 777/1 der Gemarkung Bad Saulgau umfasst, wird im Nordosten von einer Abwasserleitung durchzogen. Die Erschließung der geplanten Gebietsausweisung ist über die unmittelbar angrenzende Platzstraße verkehrstechnisch gesichert. Innerhalb des Änderungsbereiches wurden gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen geogene bedingte Arsenbelastungen festgestellt. Die geogene Arsenbelastung wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 01981-000 mit der Bezeichnung „GB GWG Hochberger Str.“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aushubmaterial aus diesem Gebiet, das abgefahren, entsorgt oder verwertet wird, ist auf Arsen zu untersuchen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Zudem liegt im Norden ein kleiner Teil des Änderungsbereiches im Bereich der Ablagerung „AA Kiesgrube Kessel“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 01024-000 geführt und mit B (belassen) Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition bewertet ist. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsiegelung der Fläche) ist jedoch eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.




Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich II.7)	Luftbild
		
Flächengröße:	ca. 2,26 ha	

Abbildung 12: Änderungsbereich II.7

4.3 Änderungen in der Gemarkung Lampertsweiler (Änderungsbereich III.1 und III.2)

- **Änderungsbereich III.1: „Valentin-/Bühlstraße“ - Änderung der bestehenden Mischgebietsflächen mit ca. 0,83 ha in Gewerbeflächen (Mischgebietsflächen zu Gewerbeflächen) und Neuausweisung von Gewerbeflächen um ca. 0,70 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)**

Der Änderungsbereich III.1 befindet sich im Nordosten von Lampertsweiler und hat eine Größe von ca. 1,53 ha. Er umfasst die Flurnummern 71/3, 114/2 und Teilflächen der Flurnummern 71, 71/1 der Gemarkung Lampertsweiler. Ein Teil der Fläche ist bereits als Mischgebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Im Anschluss an die zu berichtigenden Mischgebietsflächen werden Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist die tatsächliche Neuausweisung minimal. Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht des ortsansässigen Großhandels „Kleck Agrar GmbH“ sowie der Firma „Lava Vakuumverpackung“. Diese Firmen beabsichtigen auf der geplanten Fläche die notwendigen baulichen Maßnahmen für eine Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen durchzuführen. Die als Gewerbefläche zu berichtigenden bzw. neu ausgewiesenen Flächen grenzen im Süden und Südwesten an Mischbauflächen, im Norden und Osten an landwirtschaftliche Fläche an. Die Erschließung erfolgt, wie bereits für die bestehenden Gewerbe, über die Valentinstraße und die Bühlstraße.

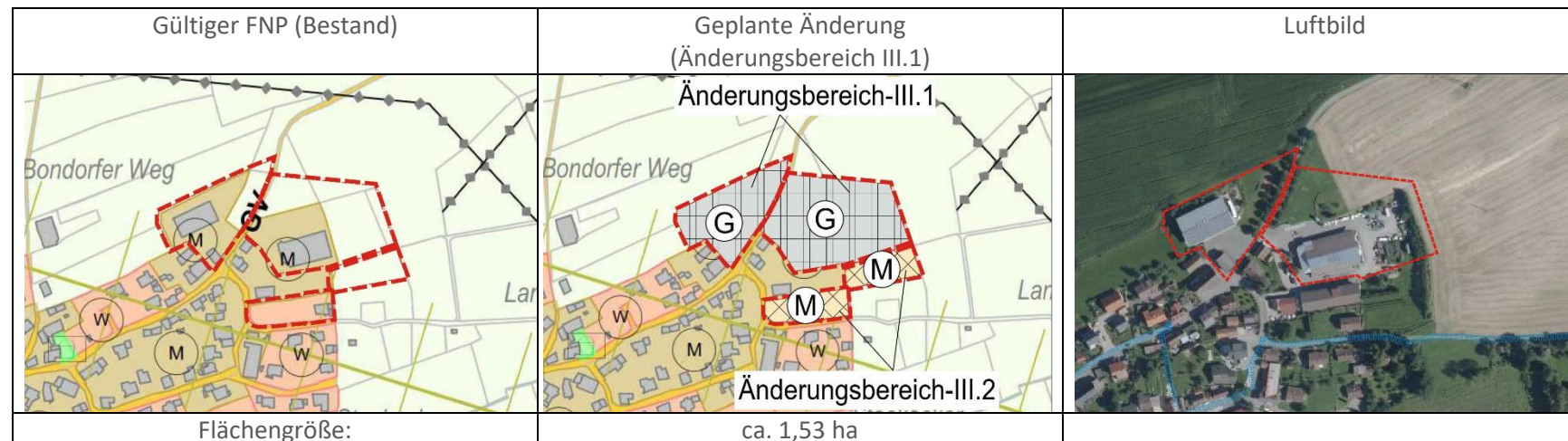


Abbildung 13: Änderungsbereich III.1

- **Änderungsbereich III.2: „Valentin-/Bühlstraße“ - Änderung der bestehenden Wohnbaufläche mit ca. 0,20 ha in Mischgebietsfläche (Wohnbauflächen zu Mischgebietsflächen) und Neuausweisung einer Mischgebietsfläche um ca. 0,19 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Mischgebietsflächen)**

Zusätzlich zu den geplanten Gewerbeflächen sind im Nordosten von Lampertsweiler neue Mischgebietsflächen geplant. Mit einer Größe von ca. 0,39 ha umfasst der Änderungsbereich III.2 die Flurnummern 75/2, 75/14, 75/15, 75/16, 75/17 und Teilflächen der Flurnummern 70/1 (Gmkg. Lampertsweiler). Ein Teil der Fläche ist bereits als Wohnbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Im Anschluss an die zu berichtigenden Wohnbauflächen werden Mischgebietsflächen neu ausgewiesen. Die Erschließung der geplanten Gebietsausweisung ist über die Valentinstraße, Bühlstraße und den Hölzleweg geplant.

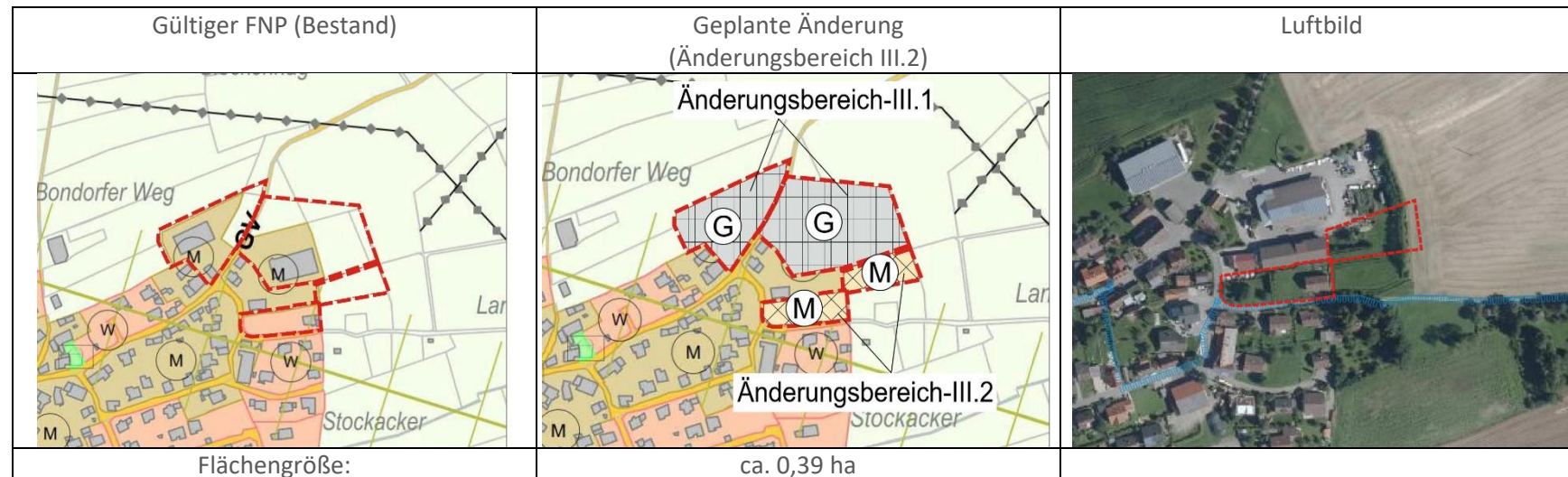


Abbildung 14: Änderungsbereich III.2

4.4 Änderungen in der Gemarkung Bierstetten (Änderungsbereich IV.1 - IV.3)

- **Änderungsbereich IV.1: „Straubweg“ - Änderung der bestehenden Mischgebietsflächen mit ca. 1,00 ha in Gewerbeflächen (Mischgebietsflächen zu Gewerbeflächen) und Neuausweisung von Gewerbeflächen um ca. 0,07 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gewerbeflächen)**

Die Fa. Fenster Striegel im Ortskern von Bierstetten hat sich in den vergangenen Jahren stetig vergrößert und beabsichtigt ihren Firmensitz in Bierstetten weiter zu stärken. Um die Firma und deren Ausdehnungspotentiale für die Zukunft zu sichern, wird bereits bestehende Mischbaufläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) zu einer Gewerbefläche umgewidmet. Im südlichen Geltungsbereich kommt es in einem kleinflächigen Bereich zusätzlich zu einer Neuausweisung von Gewerbefläche. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 23, 26 und Teilflächen der Flurnummern 25, 40, 42 der Gemarkung Bierstetten. Die Erschließung erfolgt, wie bereits für das bestehende Mischgebiet, über die Bierstetter Straße, Heimstraße und den Staubweg. Die geplante Gewerbefläche grenzt im Norden und Westen an bestehende Mischbauflächen, im Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die im Süden liegende Fläche soll im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden. Im Rahmen der weiteren Planung ist auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen, wobei sich diese jedoch bereits in einem Mischgebiet befindet.

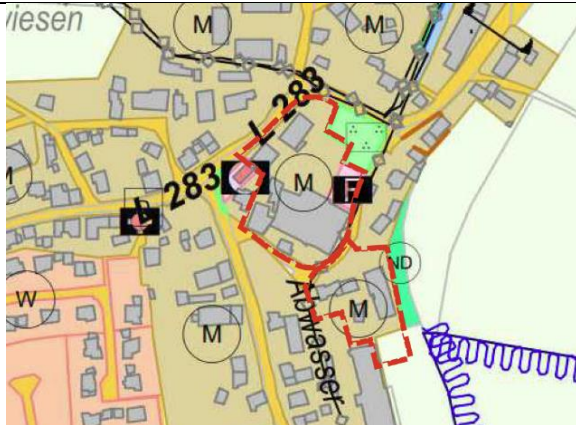
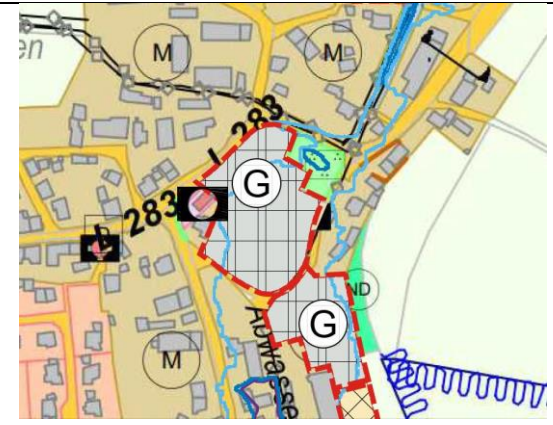

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.1)	Luftbild
		
Flächengröße:	ca. 1,07 ha	

Abbildung 15: Änderungsbereich IV.1

- **Änderungsbereich IV.2: „Straubweg“ - Neuausweisung von Mischgebietsflächen um ca. 0,32 ha (landwirtschaftliche Nutzflächen zu Mischgebietsflächen)**

Zur Stärkung des Firmensitzes der Firma Fenster Striegel sind zusätzlich zu den geplanten Gewerbeflächen in Bierstetten neue Mischgebietsflächen geplant. Die Erweiterung der bereits bestehenden Mischfläche im Süden von Bierstetten stellt die logische Erweiterung des bestehenden Mischgebietes dar. Das Areal mit den Teilflächen der Flurnummern 40, 40/2, 40/3 (Gmkg. Bierstetten) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Streuobstwiese) und die Erschließung ist über die Heimstraße und das Flurstück 43 der Gemarkung Bierstetten geplant. Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Westen an bestehende Mischbauflächen und im Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ein Teil der bestehenden Mischgebietsflächen im Norden soll im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung zu Gewerbegebietsflächen umgewidmet werden. Die geplante Mischgebietsfläche wird sowohl von dem Bierstetter Bach (verrohrt), als auch von einer Abwasserleitung durchzogen. Dies und die Tatsache, dass die Gebietsausweisung in einem Überschwemmungsgebiet (HQ extrem) liegt, ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Unmittelbar südlich angrenzend an die geplante Gebietsänderung befindet sich die Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Bierstetten/Schwemmer Esch“.

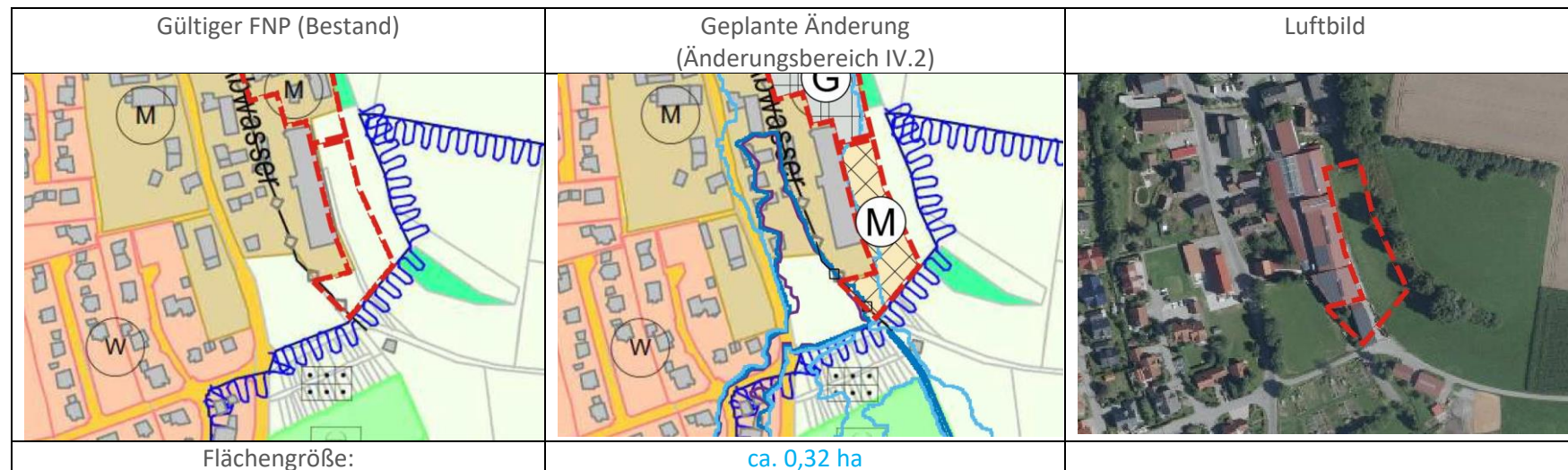


Abbildung 16: Änderungsbereich IV.2

- **Änderungsbereich IV.3: „Brühl“ – Aufhebung der bestehenden Mischgebietsfläche um ca. 0,89 ha (Mischgebietsfläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche)**

Die geplante Mischgebietsfläche „Brühl“ soll wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt werden, da diese momentan der wohnbaulichen/gewerblichen Nutzung nicht zur Verfügung steht. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 197/4, 197/6, 197/7, 197/8, 197/9 und Teilflächen der Flurnummern 197, 198 der Gemarkung Bierstetten und soll künftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Insgesamt werden ca. 0,89 ha aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen.


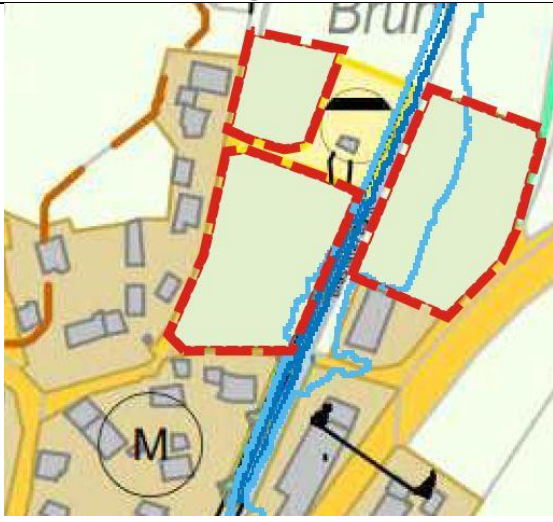

Gültiger FNP (Bestand)	Geplante Änderung (Änderungsbereich IV.3)	Luftbild
		
Flächengröße:	ca. 0,89 ha	

Abbildung 17: Änderungsbereich IV.3

Standortentscheidung

5 Standortentscheidung

Die Stadt Bad Saulgau ist Mittelzentrum und liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse

Friedrichshafen/ Ravensburg/ Weingarten – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen (– Albstadt).

Die Gemeinde Herbertingen ist Kleinzentrum und liegt an den überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen:

Friedrichshafen/ Ravensburg/ Weingarten – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen (– Albstadt)

und

(Tuttlingen –) Meßkirch – Mengen – Herbertingen – Riedlingen.

Entwicklungsachsen bilden überregionale Verbindungen zwischen den zentralen Orten, um eine räumliche Verflechtung zu ermöglichen und eine ausgewogene Raumentwicklung sicher zu stellen. Deshalb ist die gewerbliche Entwicklung im Stadtgebiet Bad Saulgau und im Gemeindegebiet Herbertingen positiv zu bewerten. Es sind keine weiteren geeigneten, zusätzlichen kommunalen Flächen für den angemeldeten Bedarf vorhanden, die herangezogen werden könnten.

Die Kriterien für die Standortwahl werden im nachfolgend für jeden Änderungsbereich gesondert betrachtet. Lediglich jene Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, sind im Folgenden nicht mit aufgelistet:

Änderungsbereich I.1: „An der Ölkofer Straße“

- Direkte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L 279
- Zuwegung vorhanden, kein Neubau von Straßen und Wegen erforderlich
- Bestand ist durch das Umspannwerk Herbertingen bereits visuell vorbelastet
- Keine Schutzgebiete werden betroffen bzw. tangiert, geringere Belastung von Schutzgütern

Änderungsbereich I.2: „Riedmühle 2“

- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich
- Zuwegung vorhanden, kein Neubau von Straßen und Wegen erforderlich
- Fortsetzung einer gewerblich gewachsenen Struktur
- Vorbelastung durch die B 32 sowie das bestehende Gewerbegebiet

Änderungsbereich I.3: „Erweiterung Obere Bergen“

- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Fortsetzung einer gewerblich gewachsenen Struktur
- Bestand ist bereits gewerblich geprägt und somit visuelle und funktionale vorbelastet

Standortentscheidung

Änderungsbereich II.1: „Breitenloh“

(nach 2. Abwägung der gegenständlichen FNP-Änderung- interkommunal)

- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Fortsetzung einer gewerblich gewachsenen Struktur
- Direkte verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße K 8258

Änderungsbereich II.2 und II.4: „Martin-Staud-Straße“

- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich, kein Neubau von Leitungen erforderlich
- Zuwegung vorhanden, kein Neubau von Straßen und Wegen erforderlich
- gute landschaftliche Einbindung möglich
- Vorbelastung durch die B 32 sowie das bestehende Gewerbegebiet

Änderungsbereich II.6: „Schlehenrain / Zeppelinstraße“

- Keine Neuausweisung von Flächen notwendig
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur
- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich, kein Neubau von Leitungen erforderlich
- Zuwegung vorhanden, kein Neubau von Straßen und Wegen erforderlich
- Bestand ist bereits gewerblich geprägt und somit visuelle und funktionale vorbelastet

Änderungsbereich II.7: „Platzstraße“

- Keine Neuausweisung von Flächen notwendig
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Fortsetzung einer gewachsenen Struktur
- Direkte verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße K 8258

Änderungsbereich III.1 und III.2: „Valentin-/Bühlstraße“

- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich
- Zuwegung vorhanden
- Fortsetzung einer gewerblich gewachsenen Struktur
- Flächenverfügbarkeit gesichert (im Eigentum von Bauwilligen)

Änderungsbereich IV.1 und IV: „Straubweg“

- Erschließung direkt an vorhandene Leitungen möglich
- Zuwegung vorhanden, es ist nur die innere Erschließung erforderlich
- Fortsetzung einer gewerblich gewachsenen Struktur

6 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Umweltbericht gesondert dargestellt.

Für die Ausweisungen von Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden ergeben sich projektbedingte Eingriffe in erster Linie für das Schutzgut Boden. Grundsätzlich verlieren versiegelte bzw. überbaute Böden ihre Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für die Natürliche Vegetation) vollständig, so dass die Eingriffsintensität für diese Flächen gleich ihrer Bestandsbewertung ist. Um die Beeinträchtigungen von Böden soweit als möglich zu minimieren, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungsplanverfahren) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen (z. B. Festlegung einer möglichst geringen GRZ, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen).

In einigen Änderungsbereichen kommen zu den o.g. Eingriffen in das Schutzgut Boden noch Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft, Luft und Klima hinzu. Diese resultieren aus der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen (Schutzgut biologische Vielfalt und Landschaftsbild) bzw. der Inanspruchnahme von Moorflächen/Überschwemmungsgebieten (Schutzgut Wasser, Luft und Klima). Insbesondere bei Gewerbeflächenausweisungen sind an die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung besondere Ansprüche in Bezug auf das städtebauliche Konzept und die Eingrünungsmaßnahmen zu stellen. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bestehende Gehölze innerhalb der Plangebiete durch eine entsprechende Detailplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erhalten werden können. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei Rodungen entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellen die geplanten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren sind. Die detaillierte Untersuchung der Eingriffsschwere und die Ableitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen kann jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, wenn bekannt ist, in welchem Umfang es Eingriffe in die relevanten Schutzgüter geben wird.

Nachdem mit der gegenständlichen Planung keine gravierenden Eingriffe in sensible oder nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen verbunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Auswirkungen der Planungen grundsätzlich kompensierbar sind.

7 Sonstiges

Die Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ist überschlägig geprüft und grundsätzlich gewährleistet. Hinsichtlich der Abwasserversorgung in Herbertingen läuft derzeit eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung und die Aufstellung eines entsprechenden Maßnahmenkataloges in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen.

Verfahrensvermerke

8 Verfahrensvermerke

1. Die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen hat in ihrer Sitzung vom 10.05.2016 die Teilfortschreibung „Gewerbe“ des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.02.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 07.10.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.02.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 07.10.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 07.06.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis 07.06.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom _____. den Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____. festgestellt.
Bad Saulgau, den _____.

(Siegel)

.....
(Bürgermeisterin D. Schröter)

7. Das Landratsamt Sigmaringen hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom _____. AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Bad Saulgau, den _____.

(Siegel)

.....
(Bürgermeisterin D. Schröter)

- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.
Bad Saulgau, den _____.

(Siegel)

.....
(Bürgermeisterin D. Schröter)

Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen - Sachliche Teilfortschreibung "Gewerbe"

Umweltbericht

Stand: 17.03.2022



GEGENSTAND

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen -
Sachliche Teilfortschreibung "Gewerbe"
Umweltbericht Stand: 17.03.2022

AUFTRAGGEBER

Verwaltungsgemeinschaft Bad
Saulgau / Herbertingen
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau



Telefon: 07581-2070
Telefax: 07581-207863
E-Mail: info@bad-saulgau.de
Web: www.bad-saulgau.de

Vertreten durch: Bürgermeisterin Doris Schröter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie
Sarah Kallisch - M.Sc. Umweltwissenschaften
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 17.03.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Grimm".

Maria Grimm
M.Sc. Angewandte Physische Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	6
1.1	Art, Lage und Umfang des Vorhabens und seine Ziele	6
1.2	Naturräumliche Gliederung	9
1.3	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	9
1.3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	9
1.3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	10
1.3.3	Flächennutzungsplan Bad Saulgau/Herbertingen	12
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1	Steckbriefe zu den einzelnen Änderungsbereichen	18
2.2	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	55
2.2.1	Bestand	55
2.2.2	Auswirkungen	55
2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	55
2.3.1	Bestand	55
2.3.2	Auswirkungen	56
2.4	Schutzgut Fläche	56
2.4.1	Bestand	56
2.4.2	Auswirkungen	58
2.5	Schutzgut Boden	59
2.5.1	Bestand	59
2.5.2	Auswirkungen	60
2.6	Schutzgut Wasser	60
2.6.1	Bestand	60
2.6.2	Auswirkungen	62
2.7	Schutzgut Luft und Klima	63
2.7.1	Bestand	63
2.7.2	Auswirkungen	63
2.8	Schutzgut Landschaft	63
2.8.1	Bestand	63
2.8.2	Auswirkungen	64
2.9	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	64
2.9.1	Bestand	64
2.9.2	Auswirkungen	65
2.10	Bewertung der Umweltauswirkungen aller geplanten Teilflächen	65
2.11	Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle	74

3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	75
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	75
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	75
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	77
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	78
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	79
7	Maßnahmen zur Überwachung	79
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	80

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Änderungsbereiche Gemarkung Herbertingen	6
Tabelle 2:	Änderungsbereiche Gemarkung Bad Saulgau	7
Tabelle 3:	Änderungsbereiche Gemarkung Lampertsweiler	8
Tabelle 4:	Änderungsbereiche Gemarkung Bierstetten	8
Tabelle 5:	Steckbrief: Änderungsbereich I.1	18
Tabelle 6:	Steckbrief: Änderungsbereich I.2	21
Tabelle 7:	Steckbrief: Änderungsbereich I.3	24
Tabelle 8:	Steckbrief: Änderungsbereich II.1	27
Tabelle 9:	Steckbrief: Änderungsbereich II.2	30
Tabelle 10:	Steckbrief: Änderungsbereich II.4	34
Tabelle 11:	Steckbrief: Änderungsbereich II.6	37
Tabelle 12:	Steckbrief: Änderungsbereich II.7	40
Tabelle 13:	Steckbrief: Änderungsbereich III.1	43
Tabelle 14:	Steckbrief: Änderungsbereich III.2	46
Tabelle 15:	Steckbrief: Änderungsbereich IV.1	48
Tabelle 16:	Steckbrief: Änderungsbereich IV.2	52
Tabelle 17:	Stillgewässer im Verbandsgebiet	61
Tabelle 18:	Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Änderungsbereiche	66
Tabelle 19:	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	75
Tabelle 20:	Gegenüberstellung der Neuausweisung, Änderung und der Flächenherausnahme (FNP = Flächennutzungsplan, LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche, G = Gewerbeflächen, M = Mischgebietsflächen, S = Sondergebietsflächen, P = Pufferstreifen)	78
Tabelle 21:	Konflikte der einzelnen Änderungsbereiche incl. empfohlener Maßnahmen	81

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Änderungsbereich I.1	13
Änderungsbereich I.2	13
Änderungsbereich I.3	13
Änderungsbereich I.4	14
Änderungsbereich II.1	14
Änderungsbereich II.8	14
Änderungsbereich II.2	15
Änderungsbereich II.3	15
Änderungsbereich II.4	15
Änderungsbereich II.5	15
Änderungsbereich II.6	15
Änderungsbereich II.7	15
Änderungsbereich III.1	16
Änderungsbereich III.2	16
Änderungsbereich IV.1	16
Änderungsbereich IV.2	16
Änderungsbereich IV.3	16
Flurbilanz im Bereich Herbertingen	57
Flurbilanz im Bereich Bad Saulgau	58

Einführung

1 Einführung

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a BauGB die Auswirkungen der geplanten Änderungen des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen wurde von dem Landratsamt Sigmaringen am 03.08.2011 genehmigt. Ausgelöst durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen ergaben sich Änderungsanträge, die im Zuge der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst und umgesetzt werden sollen.

Ziel der gegenständlichen Planung ist demnach die Anpassung der bisher rechtsgültigen Darstellungen an die geänderten Rahmenbedingungen in verschiedenen Teilbereichen der Verwaltungsgemeinschaft.

1.1 Art, Lage und Umfang des Vorhabens und seine Ziele

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung sollen in insgesamt 17 Teilbereichen die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung an die veränderten Rahmenbedingungen in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen angepasst werden. Dabei werden sowohl Misch- und Sondergebietsflächen, als auch Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Darüber hinaus werden Flächen, die bisher im Rahmen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans bereits einer Nutzung zugewiesen waren, aus dieser Darstellung wieder herausgenommen und wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt.

In nachfolgender Auflistung sind die Änderungsbereiche, aufgeschlüsselt nach Gemarkungen, zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 1: Änderungsbereiche Gemarkung Herbertingen

Nr.	Gebietsart	Größe	Relevanz für Umweltbericht
I.1	„An der Ölkofer Straße“ Neuweisung eine Gewerbefläche	1,5 ha	ja
I.2	„Riedmühle 2“ Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche	4,2 ha	ja
I.3	„Erweiterung Obere Bergen“ Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche und Festsetzung eines Pufferstreifens	5,7 ha	ja
I.4	„Obere Bergen“ Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche	5,7 ha	nein

Einführung

Tabelle 2: Änderungsbereiche Gemarkung Bad Saulgau

Nr.	Gebietsart	Größe	Relevanz für Umweltbericht
II.1	„Breitenloh“ Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche	11,8 ha	ja
II.2	„Martin-Staud-Straße“ Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche	0,9 ha	ja
II.3	„Martin-Staud-Straße“ Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche	0,3 ha	nein
II.4	„Martin-Staud-Straße“ Änderung der bestehenden Gewerbefläche in Mischgebietsfläche	0,4 ha	ja
II.5	„Ghai“ Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche	0,8 ha	nein
II.6	„Schlehenrain/Zeppelinstraße“ Änderung der bestehenden Einzelhandelsfläche in Gewerbefläche	3,2 ha	ja
II.7	„Platzstraße“ Änderung der bestehenden Gewerbefläche in Einzelhandelsfläche	2,3 ha	ja
II.8	„Breitenloh“ Aufhebung einer Teilfläche der bestehenden Gewerbefläche	1,0 ha	nein

Einführung

Tabelle 3: Änderungsbereiche Gemarkung Lampertsweiler

Nr.	Gebietsart	Größe	Relevanz für Umweltbericht
III.1	„Valentin-/Bühlstraße“ Neuausweisung von Gewerbeflächen und Änderung der bestehenden Mischgebietsflächen in Gewerbeflächen	1,5 ha	ja
III.2	„Valentin-/Bühlstraße“ Neuausweisung einer Mischgebietsfläche und Änderung einer bestehenden Wohnbaufläche in Mischgebietsfläche	0,4 ha	ja

Tabelle 4: Änderungsbereiche Gemarkung Bierstetten

Nr.	Gebietsart	Größe	Relevanz für Umweltbericht
IV.1	„Straubweg“ Neuausweisung einer Gewerbefläche, Änderung der bestehenden Mischgebietsflächen und einer bestehenden Gemeinbedarfsfläche in Gewerbeflächen	1,1 ha	ja
IV.2	„Straubweg“ Neuausweisung einer Mischgebietsfläche	0,3 ha	ja
IV.3	„Brühl“ Aufhebung der geplanten Mischgebietsflächen	0,9 ha	nein

Für die Änderungsbereiche II.6, III.1 und III.2 liegen bereits Bebauungspläne und entsprechende Satzungsbeschlüsse vor. Methodisch ist zum gegenständlichen Umweltbericht anzumerken, dass die Bestandserfassung und -bewertung in tabellarischer Form für jeden einzelnen Änderungsbereich erfolgte. Analysiert wurden hier darüber hinaus nur die Änderungsbereiche, die im Sinne einer Neuausweisung oder Änderung der Darstellung potentiell geeignet sind, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu entwickeln. Kein Bestandteil des Umweltberichtes sind die Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Hier ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung auch weiterhin stattfinden wird und sich dadurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben werden.

Einführung

1.2 Naturräumliche Gliederung

Die Änderungsbereiche befinden sich zum Großteil innerhalb der Großlandschaft der Donau-Iller-Lech-Platten und nehmen hier Teile des Naturraumes „Donau-Ablach-Platten“ ein. Lediglich die Änderungsbereiche in der Gemarkung Lampertsweiler befinden sich innerhalb der Großlandschaft „Vor-alpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum „Oberschwäbisches Hügelland“. Da ein Naturraum aufgrund ähnlicher geologischer, morphologischer, hydrologischer, klimatischer sowie nutzungsbedingter Gegebenheiten abgegrenzt wird, sind Flora und Fauna hier charakteristisch. Die naturräumliche Einteilung erlaubt somit, übergeordnete Ziele und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz zu formulieren.

1.3 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes Baden-Württemberg, der Wasser- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden bei der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung auch die fachlichen Vorgaben der folgenden übergeordneten Planungsebenen berücksichtigt.

1.3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen im ländlichen Raum. Der ländliche Raum in Baden-Württemberg wird vom LEP als Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven beschrieben.

Nachfolgend sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP für den ländlichen Raum, insbesondere die für Natur und Landschaft relevanten Aussagen zusammengefasst dargestellt:

G 2.4.1:

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass [...] seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. [...] Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

G 2.4.3.1:

[...] Für die weitere Siedlungsentwicklung sind Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen. [...]

Z 2.4.3.5:

Die Land- und Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie [...] ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

Einführung

Z 2.4.3.6:

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

G 2.4.3.7:

Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

G 2.4.3.8:

Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

G 2.4.3.9:

Teile von Freiräumen, die für Naherholung, Freizeit und Tourismus besonders geeignet sind, sollen in ihrer landschaftlichen Attraktivität bewahrt und im Freizeit- und Erholungswert verbessert werden.

Die gegenständliche Planung widerspricht keinem der genannten Ziele und Grundsätze und orientiert sich insgesamt an den Vorgaben der Landesplanung.

1.3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stellt die Stadt Bad Saulgau als Mittelzentrum und die Gemeinde Herbertingen als Kleinzentrum dar. Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft sind sowohl in dem Mittelzentrum Bad Saulgau als auch in dem Kleinzentrum Herbertingen regional bedeutsame Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Die Schwerpunkte sind für die zukünftigen Erfordernisse in der Bauleitplanung gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern. Das Mittelzentrum Bad Saulgau ist zusätzlich als Schwerpunkt für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen ausgewiesen.

Zusammengefasst trifft der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben folgende, für die gegenständliche Planung relevante Aussagen:

1.2 Grundsätze und Ziele für Teilgebiete – Ländlicher Raum:

„Zum Abbau des Gefälles innerhalb der Region sind die strukturschwachen ländlichen Areale, insbesondere im Landkreis Sigmaringen und den damit vergleichbaren Räumen in den anderen Landkreisen zu stärken. Dazu soll das Netz von Zentralen Orten durch verstärkte Siedlungsentwicklung, Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen einschließlich des Anschlusses an den Fernverkehr, sowie kulturelle Angebote gefördert werden.“ (G)

2.4.2 Industrie und Gewerbe

„Die Standorte sind unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten auf die Siedlungsentwicklung und auf die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur abzustimmen, der Anschluss an Bahn, Fernstraße und den ÖPNV ist gegebenenfalls zu verbessern.“ (G)

Einführung

2.5.2 Einzelhandel

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.“ (Z)

3.1.1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

„Die Entwicklung der Region Bodensee-Oberschwaben und damit auch die Nutzung ihrer Freiräume als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum

- soll in Einklang mit dem natur- und kulturräumlichen Charakter ihrer Landschaft stehen,
- muss die dauerhafte Nutzbarkeit ihrer natürlichen Ressourcen gewährleisten,
- darf die Leistungsfähigkeit und das natürliche Regenerationsvermögen ihres Natur- und Landschaftshaushaltes nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Die Freiräume der Region sind diesen Grundsätzen entsprechend zu entwickeln, vor einer unverhältnismäßigen Inanspruchnahme zu schützen und falls notwendig zu sanieren.“ (G)

Da schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege durch den Regionalverband lediglich gebiets- und nicht parzellenscharf abgegrenzt sind, ergibt sich eine gewisse planerische Unschärfe. Diese ist beabsichtigt, um den öffentlichen Planungsträgern einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Aufgrund der Unschärfe in der Darstellung des Regionalplanes, die sich mit dem Maßstab der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes erklären lässt, gibt es für den Änderungsbereich I.3 eine gewisse Überlappung mit dem im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Innerhalb des Änderungsbereiches I.3 wird in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung eine Pufferzone zum Naturschutzgebiet und zum Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Folglich ist die Überlappung der geplanten Gewerbegebietserweiterung mit dem im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sicherlich nur von geringem Umfang und die geplante Gebietsausweisung im Änderungsbereich I.3 daher als verträglich mit den Zielen der Regionalplanung einzustufen.

Zum Thema Moore und Moorböden trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

Zitat Regionalplan S. 42 Gewässerschutz (Vorschlag)

'(4) Maßnahmen zur Stabilisierung des regionalen Wasserkreislaufs: ...

*- Verstärkung des Wasserabflusses durch Sicherung bzw. Wiederherstellung natürlicher Retentionsräume sowie durch Förderung oder Erhaltung "wasserrückhaltender" Vegetationsformen, wie Wälder und **Moore**; ...'*

Zitat Regionalplan S. 42 Bodenschutz (Grundsatz)

*'... Das natürliche Potential von Böden, das bestimmte, seltene Vegetationstypen tragen kann (z.B. Trocken- und Halbtrockenrasen, Feucht- und Naßwiesen, Hoch- und **Niedermoore**) soll nicht verändert werden. ...'*

Einführung

Zitat Regionalplan S. 155 Hochwasserschutz (Grundsatz)

*'... Die Speicherkapazität der natürlichen Rückhaltegebiete, wie natürliche Wasserläufe, Überschwemmungsgebiete, Auwälder, **Moore**, Feuchtgebiete und Wälder ist zu erhalten ...'*

Die Vorschläge und Grundsätze bezüglich der Moore und Moorböden stehen demnach nicht in Einklang mit der baulichen Inanspruchnahme von Moorflächen in der geplanten Form.

Die Ziele und Grundsätze aus dem Planentwurf des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. 06.2021 sind in der Begründung auf S.8 ff dargestellt.

Darüber hinaus trifft der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben keine konkreten Aussagen, die sowohl die gegenständliche Planung betreffen, als auch im Sinne des Umweltberichts zu behandeln wären. Die Planung orientiert sich an den oben genannten Zielen der Raumordnung und widerspricht ihnen nicht.

1.3.3 Flächennutzungsplan Bad Saulgau/Herbertingen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen stellt für die geplanten Änderungsbereiche unterschiedliche Nutzungen dar. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden diese hier tabellarisch zusammengefasst dargestellt.

Einführung

Gemarkung Herbertingen

Änderungsbereich I.1



Änderungsbereich I.2



Änderungsbereich I.3



Einführung

Änderungsbereich I.1



Änderungsbereich I.4



Gemarkung Bad Saulgau

Änderungsbereich II.1

und

Änderungsbereich II.8



Einführung

Änderungsbereich II.2

und

Änderungsbereich II.3

und

Änderungsbereich II.4



Änderungsbereich II.5



Änderungsbereich II.6



Änderungsbereich II.7



Einführung

Gemarkung Lampertsweiler

Änderungsbereich III.1

und

Änderungsbereich III.2



Gemarkung Bierstetten

Änderungsbereich IV.1

und

Änderungsbereich IV.2

und

Änderungsbereich IV.3



2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die aktuelle Umweltsituation in den Änderungsbereichen darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgen grundsätzlich verbal-argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

In die Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingeflossen. Die Beschreibung erfolgt - soweit dies dienlich ist - anhand der baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die einzelnen Änderungsbereiche in tabellarischer Form. Zu beachten ist an dieser Stelle, dass im Rahmen der nachfolgenden Bestandsbeschreibung und Auswirkungsprognose zu den einzelnen Schutzgütern nur die Änderungsbereiche bearbeitet wurden, in denen eine Neuausweisung bzw. Änderung vorgesehen ist. Die Plangebiete, die im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung aus der Plandarstellung herausgenommen werden, sind nicht gesondert untersucht worden. Es handelt sich hierbei um die Änderungsbereiche II.3, II.5 und II.8. Bei diesen Änderungsbereichen wird die aktuell stattfindende Nutzung nach Umsetzung der Planung voraussichtlich weitergeführt werden. Somit kommt es aller Voraussicht nach nicht zu einer Beeinträchtigung in den einzelnen Schutzgütern im Vergleich zur Ist-Situation.

Diese Flächen sind nicht gleichzusetzen mit ökologischen Kompensations- also Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht. Sie beschreiben lediglich Flächen, die bereits planerisch rechtsgültig einer Nutzung zugeordnet sind, die im Zuge der gegenständlichen Planung jedoch wieder herausgenommen wird, da eine tatsächliche Umsetzung der Planung bisher nicht stattgefunden hat und auf diesen Flächen in der Zukunft auch nicht mehr gewollt ist.

2.1 Steckbriefe zu den einzelnen Änderungsbereichen

Nachfolgend werden Steckbriefe für die einzelnen Gebietsausweisungen dargestellt. Diesen Steckbriefen sind die wesentlichen umweltrelevanten Sachverhalte zu entnehmen (u.a. Standortwahl, Luftbild, Foto, Bestandsbeschreibung, fachliche Vorgaben, Beurteilung der Auswirkungsintensität etc.).

Gemarkung Herbertingen

Tabelle 5: Steckbrief: Änderungsbereich I.1

<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 1,53 ha, Gewerbefläche, Acker</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>Innerhalb des Naturparks „Obere Donau“</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche, oberirdische Stromleitung</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>keine Darstellung zur gegenständlichen Gebietsausweisung</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die Ausweisung einer ca. 1,5 ha großen Gewerbefläche „An der Ölkofer Straße“</p>	

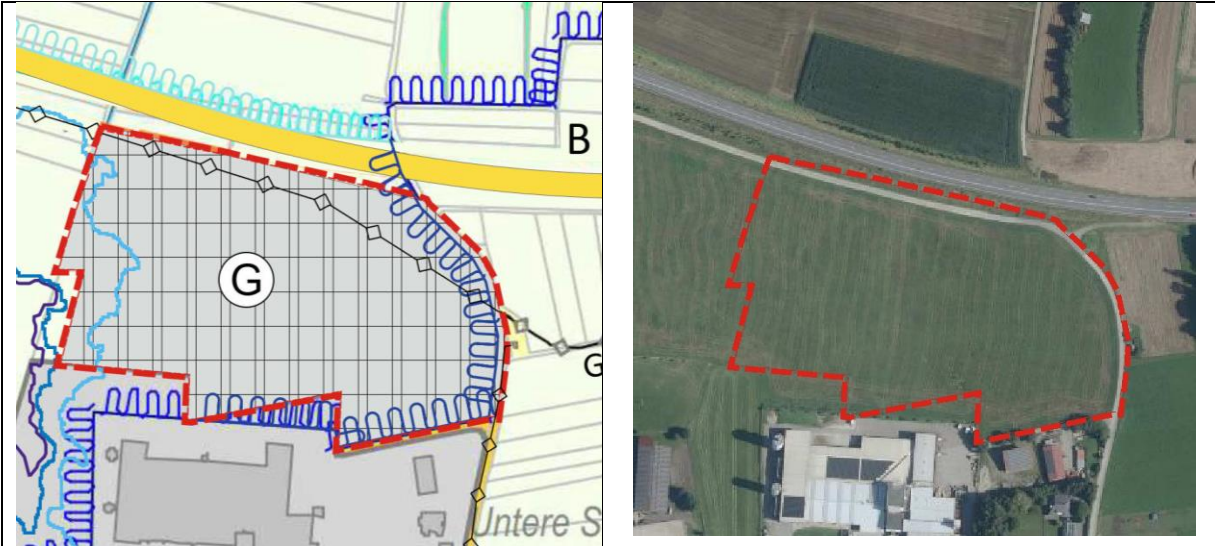

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch im Westen liegendes Gewerbegebiet und das im Norden liegende Umspannwerk vorbelastet, zudem durch angrenzende Verkehrsflächen (Ölkofer Straße, Bahnhofstraße und Bahngleise) vorbelastet. Geringe Bedeutung als Erholungsraum. In Bezug auf Kultur- und Sachgüter lässt sich festhalten, dass innerhalb des Plangebiets und in seinem direkten Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler bestehen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine als Sachgüter zu bewertende Elemente. Als Sachgüter im direkten Umfeld sind die im Osten und im Westen verlaufenden Energiefreileitungen (Hochspannung) zu nennen.</p> <p>Boden: mittlere Bedeutung im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt</p> <p>Fläche: ca. 1,5 ha Acker der Vorrangfläche 2, aus der Abbildung auf S. 56 ist ersichtlich, dass ca. 85 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Herbertingen zur Vorrangfläche 2 zählen</p> <p>Luft und Klima: geringe klimatische Bedeutung (landwirtschaftliche Nutzflächen – Kaltluftentstehungsgebiete)</p> <p>Biologische Vielfalt: geringe ökologische Wertigkeit der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Allerdings besteht unmittelbar südlich der geplanten Gebietsausweisung eine Gehölzstruktur, die ein Habitatpotenzial für die Goldammer bietet. Entlang des Bahndammes ist ein Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten. Das Habitatpotenzial für Bodenbrüter, wie beispielsweise die Feldlerche wird dagegen als gering erachtet.</p> <p>Wasser: keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“</p> <p>Landschaft: Aufgrund des Umspannwerkes nördlich der geplanten Neuausweisung, der im Umfeld verlaufenden Verkehrsinfrastruktur und Hochspannleitungen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bereich von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile).</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Biologische Vielfalt: Gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung ist ein Vorkommen der Zauneidechse entlang des Bahndamms südwestlich der Gebietsausweisung zu erwarten. Bei einem Vorkommen ließe sich das Untersuchungsgebiet durch einen Eidechsenzaun vom Zauneidechsenhabitat entlang der Bahnlinie abgrenzen, sodass ein Einwandern der Tiere in das Untersuchungsgebiet und damit eine Verletzung der Verbotstatbestände unterbunden wird. Freibrüter wie die Goldammer können im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese wären in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden.</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung der Gewerbefläche dient der Sicherung des örtlichen Bedarfs der an Gewerbebetrieben. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Das Einwandern von Eidechsen in das Untersuchungsgebiet und damit eine Verletzung der Verbotstatbestände sollte verhindert werden. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Eidechsenzaun) sicherzustellen. Außerdem sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung versucht werden, die südlich angrenzende Gehölzstruktur zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, so wird vor Baubeginn empfohlen, die Fläche auf ein mögliches Goldammervorkommen zu überprüfen und ggf. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- / Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (z. B. Bauzeitenregelung etc.).</p>

Tabelle 6: Steckbrief: Änderungsbereich I.2

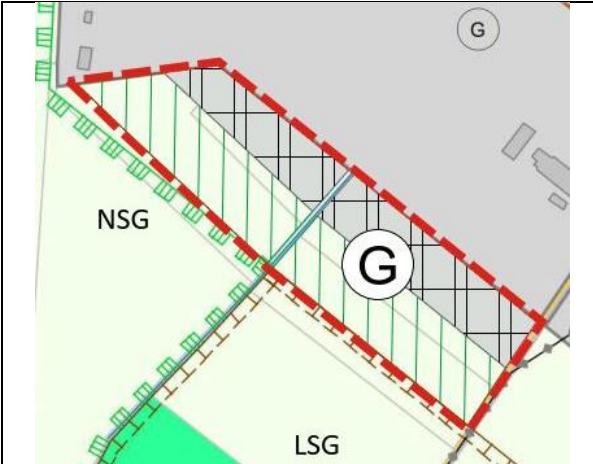

	
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 4,21 ha, Gewerbefläche, Intensivgrünland</p>
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>Innerhalb des Naturparks „Obere Donau“</p>
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche, unterirdische Gasleitung, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung</p>
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>keine Darstellung innerhalb der Gebietsausweisung, Erdgasfernleitung durchzieht die Gebietsausweisung</p>
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Herbertingen die Ausweisung einer ca. 4,21 ha großen Gewerbefläche „Riedmühle 2“. Das Areal stellt die logische Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Riedmühle“ dar.</p>
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Gewerbebebauung vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Kulturgüter befinden sich weder im Änderungsbereich, noch in seinem direkten Umfeld. Als Sachgüter wird die innerhalb der Fläche verlaufende Gasleitung bewertet.</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Boden: mittlere Bedeutung im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe, hoch bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich gemäß Moorkataster Baden-Württemberg um ein Anmoor.</p> <p>Fläche: ca. 4,21 ha Grünland der Vorrangfläche 2, aus der Abbildung auf S.56 ist ersichtlich, dass ca. 85 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Herbertingen zur Vorrangfläche 2 zählen</p> <p>Luft und Klima: hohe klimatische Bedeutung der westlichen Teilfläche, da Moorflächen eine hohe Bedeutung als CO₂-Senke haben</p> <p>Biologische Vielfalt: geringe ökologische Wertigkeit der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen</p> <p>Wasser: keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, der westliche Bereich der Gebietsausweisung liegt innerhalb der Überschwemmungsfläche eines HQ extrem des Gsödbaches, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“. In dem Grünordnungsplan des bestehenden Gewerbegebietes Riedmühle (Groß-Aurbacher, 1995) ist von einem hohen Grundwasserstand (ca. 2 m unter Gelände) die Rede. Auch hinsichtlich des vorliegenden Bodentyps (Anmoorgley) ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Lage innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Donautal (Soden).</p> <p>Landschaft: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der geplanten Erweiterung und der bestehenden Vorbelastung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen ist der Bereich von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Anmoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versieglung betroffenen Flächenanteile).</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Wasser: ausgehend von dem vorliegenden Bodentyp (Anmoorgley) und dem hohen Grundwasserstand innerhalb des bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbegebietes ist von einem hohen Grundwasserstand und somit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Die Tatsache, dass der westliche Bereich der Gebietsausweisung innerhalb</p>

	<p>der Überschwemmungsfläche eines HQ extrem des Gsödbaches liegt, ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Donautal (Soden). Da Teile der angrenzenden Gewerbefläche jedoch bereits in dieser Schutzzone liegen, ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung kein (zusätzliches) Problem darstellt. Zudem ist gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan eine Rückverlegung des Wasserschutzgebietes im Bereich des Plangebietes geplant.</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbefläche ist eine logische Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Riedmühle“ in Herbertingen. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Wasser, Boden, Luft und Klima) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich gemäß Moorkataster Baden-Württemberg um ein Anmoor. Im Rahmen der verbindlichen Baubegleitung wird deshalb die Erstellung eines ingenieurgeologischen Gutachtens zur Ermittlung eventueller Moorbodenbereiche empfohlen. Darüber hinaus sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu definieren, welche diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Auch ist bei der Konzeption der Ausgleichsflächen der Eingriff in einen Anmoorbereich entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z. B. Situierung der Ausgleichsflächen nach Möglichkeit ebenfalls in Moorflächen, Anheben des Grundwasserstandes etc.). Der hohe Grundwasserstand ist innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ_{extrem}) sind zudem die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu gewichten.</p>

Tabelle 7: Steckbrief: Änderungsbereich I.3

		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 5,71 ha, Gewerbefläche (ca. 2,29 ha) und Pufferstreifen (ca. 3,42 ha), Acker, Grünland</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>Innerhalb des Naturparks „Obere Donau“</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche, oberirdische Stromleitung</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Lage der Gebietsausweisung innerhalb eines Schwerpunktes für Industrie und Gewerbe. Zudem gibt es eine gewisse Überlap-pung mit dem im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht der Verzinkerei Bühler und der Schredderwerk Herbertingen GmbH. Diese Firmen beabsichtigen auf der geplanten Fläche die notwendigen baulichen Maßnahmen für eine Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen durchzuführen.</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch im Norden liegendes Gewerbegebiet vorbelastet. Geringe Bedeutung als Erholungsraum. Kulturgüter befinden sich weder im Änderungsbereich, noch in seinem direkten Umfeld. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine als Sachgüter zu bewertenden Elemente. Als Sachgüter im direkten Umfeld sind die im Osten verlaufenden Energiefreileitungen (Hochspannung) zu nennen.</p>	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Boden: sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei den betroffenen Flächen um Anmoor und Niedermoorböden.</p> <p>Fläche: ca. 5,7 ha Acker und Grünland der Vorrangfläche 2, aus der Abbildung auf S.56 ist ersichtlich, dass ca. 85 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Herbertingen zur Vorrangfläche 2 zählen</p> <p>Luft und Klima: hohe klimatische Bedeutung der westlichen Teilfläche, da Moorflächen eine hohe Bedeutung als CO₂-Senke haben</p> <p>Biologische Vielfalt: überwiegend geringe ökologische Wertigkeit des geplanten Änderungsbereiches, da die Flächen größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden. Die Entwässerungsgräben (Bergengraben und Oberer Bergengraben) incl. der schmalen Hochstaudenflur und die Feldgehölze sind von mittlerer ökologischer Wertigkeit. Fläche grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet „Ölkofer Ried“ an.</p> <p>Wasser: Der Bergengraben und der Oberer Bergengraben durchziehen die Gebietsausweisung, ansonsten sind keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“. Laut einer geotechnischen Prüfung innerhalb des bereits aufgewiesenen Gewerbegebietes „Obere Berge“ (Lindinger, 2007) konnten die hydrogeologischen Verhältnisse mangels Grundwassermessstellen nicht endgültig bewertet werden. Gemäß Lindinger ist davon auszugehen, dass das Grundwasser derzeit in etwa 3,0 bis 3,50 m unter Geländeoberkante ansteht, jedoch bei Hochwasserständen deutlich ansteigen kann. Ausgehend von dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor und Niedermoorböden) ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen.</p> <p>Landschaft: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der geplanten Erweiterung und der bestehenden Vorbelastung der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen ist der Bereich von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Anmoor und Niedermoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versieglung betroffenen Flächenanteile)</p>

	<p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Biologische Vielfalt: Gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung erscheint eine Nutzung der Gräben durch Amphibien unwahrscheinlich, konnte im Zuge der Relevanzbegehung jedoch nicht definitiv ausgeschlossen werden. Zudem können Freibrüter wie die Goldammer und Bodenbrüter wie die Feldlerche im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sollte der Geltungsbereich auf Goldammer- und Feldlerchenvorkommen sowie die Gräben auf Nutzung durch Amphibien hin untersucht werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese wären in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet „Ölkofer Ried“ sind zu beachten und zu vermeiden.</p> <p>Wasser: ausgehend von dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor und Niedermoorböden) sowie den vorliegenden Daten zu den angrenzenden Gewerbeflächen (Lindinger, 2007) ist von einem hohen Grundwasserstand und somit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Zudem ist der Eingriff in den Bergengraben und den Oberer Bergengraben als mittel einzustufen.</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbefläche dient sowohl der Verzinkerei Bühler als auch der Schredderwerk Herbertingen GmbH dazu, ihren konkreten Erweiterungsbedarf zu decken. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Im Zuge der geplanten Bebauung sollte der Geltungsbereich auf Goldammer- und Feldlerchenvorkommen sowie die Gräben auf Nutzung durch Amphibien hin untersucht werden. Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei den betroffenen Flächen um Anmoor und Niedermoorböden. Im Rahmen der verbindlichen Baubegleitung wird deshalb die Erstellung eines ingenieurgeologischen Gutachtens zur Ermittlung eventueller Moorbodenbereiche empfohlen. Darüber hinaus sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu definieren, welche diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Auch ist bei der Konzeption der Ausgleichsflächen der Eingriff in einen Moorbereich entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z. B. Situierung der Ausgleichsflächen nach Möglichkeit ebenfalls in Moorflächen, Anheben des Grundwasserstandes etc.).</p>

Gemarkung Bad Saulgau

Tabelle 8: Steckbrief: Änderungsbereich II.1

		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 11,76 ha, Gewerbefläche, Acker</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten, westlich der Gebietsausweisung befindet sich das amtlich kartierte Biotop „lange bahnliniengleitsende Hecke südlich Stadt Saulgau“ (Nr. 179234370339), gesetzlich geschützt als Feldhecke / Feldgehölz nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche, Gebietsgrenze zur Gewinnung von Erdwärme</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>keine Darstellung innerhalb der Gebietsausweisung (die Gebietsausweisung wird von einer Freihaltetrasse für den Straßenverkehr durchzogen, diese Darstellung ist jedoch veraltet – die Umgehung wurde schon an anderer Stelle gebaut), südlich der Gebietsausweisung befindet sich ein Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Das aktuelle Industriegebiet „An der Hochberger Straße 4“ ist weitestgehend veräußert. Aus diesem Grund soll das Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 11,76 ha in Richtung Süden erweitert werden.</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Die Fläche ist durch das im Norden liegende Industriegebiet und die daran angrenzende Kiesgrube vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum.</p>	

	<p>Kultur- und Sachgüter befinden sich weder im Änderungsbereich, noch in seinem direkten Umfeld.</p>
	<p>Boden: mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Gemäß Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen liegt der nördliche Bereich des Änderungsbereiches II.1 der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung innerhalb einer Fläche mit geogenbedingten Arsenbelastungen, welches im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 01981-000 mit der Bezeichnung „GB GWG Hochberger Str.“ geführt wird und mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Aushubmaterial aus diesem Gebiet, das abgefahren, entsorgt oder verwertet wird, ist auf Arsen zu untersuchen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Der Rest des Änderungsbereiches II.1 grenzt an die bekannte geogene Arsenbelastung im Gewerbegebiet Hochberger Straße an, dies muss in der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden, da sich die geogene Belastung auch in diesem Bereich fortsetzen könnte.</p>
	<p>Fläche: ca. 11,76 ha Acker der Vorrangfläche 2, aus der Abbildung auf S.56 ist ersichtlich, dass ca. 90 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet Bad Saulgau zur Vorrangfläche 2 zählen</p>
	<p>Luft und Klima: geringe klimatische Bedeutung (landwirtschaftliche Nutzflächen – Kaltluftentstehungsgebiete)</p>
	<p>Biologische Vielfalt: geringe ökologische Wertigkeit, da intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen. Allerdings besteht unmittelbar westlich der geplanten Gebietsausweisung eine biotopkartierte bahnliniengleitende Hecke (Biotop-Nr. 179234370339) mit gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG. Im Rahmen einer artenschutzrelevanten Relevanzbegehung wurde in diesem Biotop ein Brutrevier der Goldammer erfasst. Zudem konnte innerhalb des Offenlandes des Änderungsbereiches eine Feldlerche nachgewiesen werden. Innerhalb der geplanten Gebietsausweisung ist die Feldlerche entsprechend als Brutvogel anzunehmen.</p>
	<p>Wasser: Keine Flächen mit hohem Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“</p>
	<p>Landschaft: Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der geplanten Erweiterung und dem Fehlen landschaftsbildprägender Strukturen ist der Bereich von geringer bis mittlerer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung</p>

<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Boden: hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung und damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen (relativ großflächige Ausweisung (ca. 11,76 ha Gewerbegebiet))</p> <p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weisen die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Rahmen einer artenschutzrelevanten Relevanzbegehung wurde in dem angrenzenden Biotop ein Brutrevier der Goldammer erfasst. Da zusätzlich zur gegenständigen Flächennutzungsplanänderung eine Änderung der benachbarten Fläche im Westen (Flächennutzungsplanänderung GIO) geplant ist, wäre im Fall einer beidseitigen Bebauung eine Verdrängung des Brutreviers anzunehmen. Im Untersuchungsgebiet ist die Feldlerche als Brutvogel anzunehmen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese wären in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden. Um die ökologische Wertigkeit des westlich angrenzenden Biotops trotz gewerblicher Nutzung zu erhalten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten.</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbefläche soll das Baurecht für die konkreten Bauabsichten vorbereiten. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Wesentlich ist dabei der Erhalt der im Westen des Änderungsbereiches angrenzenden amtlich kartierten bahnbegleitenden Hecken. Darüber hinaus ist, um die Verdrängung des Brutreviers der Goldammer zu verhindern, im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren eine sinnvolle Eingrünung (beispielsweise mit einer strukturreichen Hecke aus verschiedenen Feldgehölzen) sicherzustellen. Durch die geplante Bebauung ist zudem von einem Habitatverlust der Feldlerche auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen sollten sich entsprechend an den Habitatansprüchen von Offenlandarten (v.a. der Feldlerche) orientieren. Aufgrund der vorliegenden Altlast sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.</p>

Tabelle 9: Steckbrief: Änderungsbereich II.2

	
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 0,9 ha, Gewerbefläche, Brache</p>
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten</p>
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung</p>
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Lage der Gebietsausweisung innerhalb des Wasserschutzgebietes nach § 24 WG</p>
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Um auf langfristige Sicht die Erweiterung der angrenzenden Firmen zu ermöglichen, plant die Stadt Bad Saulgau das bestehende Gewerbegebiet nach Osten zu erweitern.</p>
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Gewerbebebauung (im Westen) und Umgehungsstraße (im Norden) vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets sowie in seinem direkten Umfeld weder Bau- und Bodendenkmäler, noch sonstige als Sachgüter zu bewertende Elemente.</p>

	<p>Boden: sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei der geplanten Gewerbefläche um ein Niedermoorboden. Im Norden des Änderungsbereichs II.2 befindet sich gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen der Altstandort „AS Treppenbau Martin-Staud-Str. 3“, welcher unter der Objektnummer 02608-000 mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz ins Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen ist. Der Altlastenverdacht ist zwar ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.</p> <p>Fläche: ca. 0,9 ha Brachland, ca. 1.750 m² Vorrangfläche 2, aus der Abbildung auf S.56 ist ersichtlich, dass ca. 90 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet Bad Saulgau zur Vorrangfläche 2 zählen</p> <p>Luft und Klima: Flächen mit hoher klimatischer Bedeutung, da Moorflächen eine hohe Bedeutung als CO₂-Senke haben, geringe Betroffenheit von großflächigen Gehölzbeständen mit besonderer lufthygienischer oder klimatologischer Bedeutung, allerdings sind Eingriffe in die bestehenden Feldgehölze und Heckenstrukturen unvermeidlich (von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima)</p> <p>Biologische Vielfalt: mittlere ökologische Wertigkeit des geplanten Änderungsbereiches, da Fläche derzeit brach liegt und von Brennnesseln und Kletten-Labkraut dominiert wird. Der an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Gehölzsaum ist von mittlerer ökologischer Wertigkeit. Im Untersuchungsgebiet kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden, da die Fläche ein relativ vielseitiges Mosaik an Strukturen bietet. Südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Schuppen, der im Zuge der Baufeldfreimachung entfernt werden könnte und potenzielle, temporäre Zwischenquartier-Strukturen für Fledermäuse und Bruthabitate für die Avifauna aufweist. Außerdem umfasst der Änderungsbereich einen baufälligen Stadel, der ein potenzielles Fledermaushabitat darstellen könnte.</p> <p>Wasser: Fläche mit hohem Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 2m), keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“. Die Gebietsausweisung liegt innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Albergasse.</p>
--	---

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Landschaft: Der Änderungsbereich ist aufgrund der brachliegenden Flächen von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Lediglich der Gehölzsaum im Westen des Änderungsbereiches ist aufgrund seiner Sichtschutzfunktion von mittlerer bis hoher Qualität.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der Verbrachung</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Niedermoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weist die derzeit brachliegende landwirtschaftliche Nutzfläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Entnahme des Gehölzsaums ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten. Im Vorfeld einer Baufeldfreimachung sollte der Bereich näher auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse hin untersucht werden, um ggf. Verbreitungsschwerpunkte auf der Fläche festlegen zu können. So können geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erarbeitet werden (z.B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Zudem sollte im Vorfeld einer möglichen Baufeldfreimachung der Schuppen und Stadel auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese sind in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden.</p> <p>Wasser: ausgehend von dem hohen Grundwasserstand und dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor) ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Albergasse. Da die angrenzenden Gewerbeflächen jedoch bereits in dieser Schutzzone liegen, ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung kein (zusätzliches) Problem darstellt.</p> <p>Landschaft: Der Gehölzsaum im Westen des Änderungsbereiches ist aufgrund seiner Sichtschutzfunktion von mittlerer bis hoher Qualität hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zu treffen (wirksame Eingrünung der zukünftigen Gewerbefläche).</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbegebiet stellt die logische Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes dar. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>

Fazit	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Landschaft, Wasser, Luft und Klima) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Im Vorfeld einer Baufeldfreimachung sollte der Bereich näher auf Vorkommen der Zauneidechse hin untersucht werden, so können ggf. geeignete Verminderungsmaßnahmen erarbeitet werden. Zudem sollte im Vorfeld einer möglichen Baufeldfreimachung der Schuppen auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft werden. Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei der geplanten Gewerbefläche um ein Niedermoorboden. Im Rahmen der verbindlichen Baubegleitung wird deshalb die Erstellung eines ingenieurgeologischen Gutachtens zur Ermittlung eventueller Moorbodenbereiche empfohlen. Darüber hinaus sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu definieren, welche diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Auch ist bei der Konzeption der Ausgleichsflächen der Eingriff in einen Niedermoorbereich entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z. B. Situierung der Ausgleichsflächen nach Möglichkeit ebenfalls in Moorflächen, Anheben des Grundwasserstandes etc.). Der hohe Grundwasserstand ist innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Aufgrund des vorliegenden Altlastenverdachts sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.</p>
--------------	---




Tabelle 10: Steckbrief: Änderungsbereich II.4

		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 0,4 ha, Mischgebietsfläche, derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen, aktuell als Garten mit vielzähligen Gehölzen genutzt</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Gewerbefläche, Schutzgebiet für Grundwassergewinnung</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Lage der Gebietsausweisung innerhalb des Wasserschutzgebietes nach § 24 WG</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht des städtischen Bauhofes Bad Saulgau</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Gewerbebebauung (im Osten und Westen) und Umgehungsstraße (im Norden) vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets sowie in seinem direkten Umfeld weder Bau- und Bodendenkmäler, noch sonstige als Sachgüter zu bewertende Elemente.</p> <p>Boden: sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei dem nördlichen Teil der Änderungsbereiches um ein Anmoor.</p> <p>Fläche: ca. 0,4 ha unversiegelte Fläche ohne Bewertung bezgl. der Flurbilanz</p>	

	<p>Luft und Klima: Flächen mit hoher klimatischer Bedeutung, da Moorflächen eine hohe Bedeutung als CO₂-Senke haben. Gemäß der aktuellen Nutzung (Garten mit vielzähligen Gehölzen) ist davon auszugehen, dass eine gewisse Relevanz für die Luftreinhaltung gegeben ist. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist jedoch nicht von einer entscheidenden Relevanz auszugehen. Entsprechend der Lage des Plangebietes nördlich des bestehenden Wohngebietes und südlich des Gewerbegebietes ist von einer Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.</p> <p>Biologische Vielfalt: Mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit des geplanten Änderungsbereiches, da die Fläche vielzählige Gehölze aufweist.</p> <p>Wasser: Fläche mit hohem Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 2m), keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“. Die Gebietsausweisung ist innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Albergasse gelegen.</p> <p>Landschaft: Das Landschaftsbild des weiteren Umfeldes ist bereits durch das angrenzende Wohngebiet im Süden sowie Gewerbeflächen im Nordwesten und Kleingartenflächen im Nordosten beeinträchtigt. Die Landschaftsbildqualität des Änderungsbereiches selbst ist aufgrund der hochwüchsigen Gehölzstrukturen jedoch als mittel einzustufen.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Nutzung der noch unbebauten Gartenfläche durch gewerbliche Tätigkeiten</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche handelt ist tendenziell eher eine Verringerung der Auswirkungenintensität zu erwarten. Entsprechend der derzeitigen Nutzung sind jedoch folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:</p> <p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Anmoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Biologische Vielfalt: mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit des geplanten Änderungsbereiches, da die Fläche vielzählige Gehölze aufweist.</p> <p>Wasser: ausgehend von dem hohen Grundwasserstand und dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor) ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Albergasse. Da die angrenzenden Gewerbeflächen jedoch bereits in dieser Schutzzone liegen, ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung kein (zusätzliches) Problem darstellt.</p>

	<p>Landschaft: Die geplante Gebietsausweisung besitzt im Hinblick auf die Landschaftsqualität eine mittlere Qualität. Demnach ist der projektbedingte Eingriff in das Landschaftsbild (durch Überbauung des z.T. landschaftsprägenden Gehölzbestandes) ebenfalls als mittel zu bewerten.</p>
alternative Planungsmöglichkeiten	<p>Die Überplanung als Mischgebietsfläche stellt die logische Erweiterung des städtischen Bauhofes dar. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
Fazit	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft, Luft und Klima) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche handelt ist tendenziell eher eine Verringerung der Auswirkungsintensität zu erwarten.</p>

Tabelle 11: Steckbrief: Änderungsbereich II.6

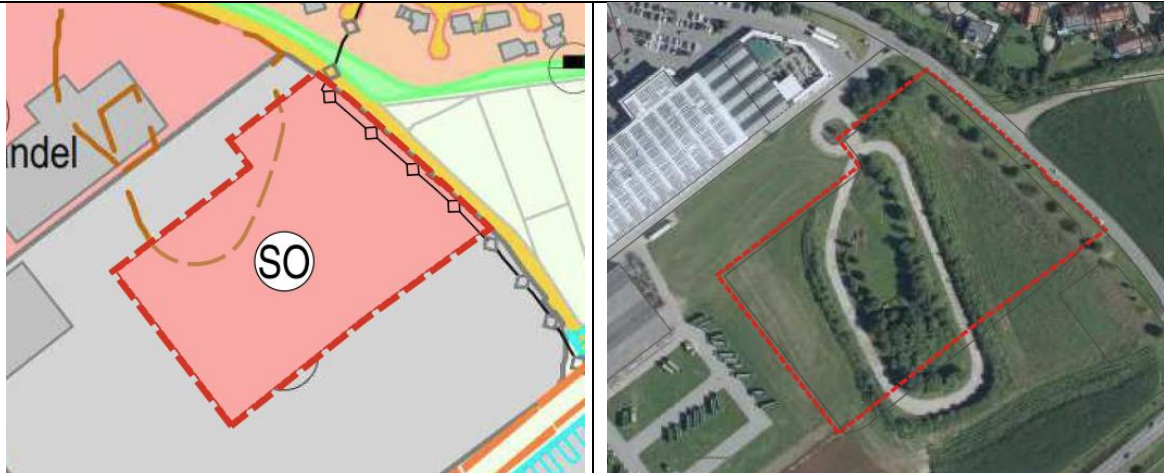
		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>flächenneutrale Änderung (ca. 3,2 ha) der bereits ausgewiesenen Fläche „Sondergebiete Einzelhandel“ zu einer Gewerbefläche. Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt (Sondergebiet für Einzelhandel), der nicht versiegelte Bereich besteht aus Versickerungsmulden mit kleineren Bäumen (Platanen, Ahorn), Böschungen aus Gras und Bodendecker Vegetation sowie einem Gehölzsaum im Süden des Plangebietes</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Sonderbaufläche, Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Lage der Gebietsausweisung innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebietes</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Zur funktionalen Stärkung des Mittelzentrums Bad Saulgau sollen im Einklang mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept weitere Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Sicherung eines adäquaten Angebots an Arbeitsplätzen vor Ort bereitgestellt werden. Hintergrund der beantragten Änderung ist die konkrete Erweiterungsabsicht der Firma Claas, die mit zurzeit rund 500 Mitarbeitern eine der größten Arbeitgeberinnen der Stadt ist. Das geplante Gewerbegebiet ist dabei als logische Fortführung der bestehenden, westlich, südlich und östlich angrenzenden Gewerbeflächen zu verstehen.</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Sondergebiet Einzelhandel, größtenteils bereits versiegelt, geringe Bedeutung als Erholungsraum.</p>	

	<p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich innerhalb des Plangebiets ein auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfendes Objekt (Außenlager Saulgau des KZ Dachau). Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bzw. seinem direkten Umfeld.</p>
	<p>Boden: Da die Fläche schon überbaut ist, liegen für diese Fläche keine Angaben in Bezug auf die Bodenfunktion vor. Durch die bereits größtenteils bestehende Versiegelung des Plangebietes, sind wichtige Bodenfunktionen weitestgehend bereits reduziert oder vollständig verloren gegangen. Für den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches II.6 (Flurstück 1660/1) konnte gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen bei der Auswertung der vorhandenen Daten keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder auf Altlastenverdacht ermittelt werden. Auf den Flurstücken 1660/2, 1662, 1661 und 1658 liegen gemäß Altlasten- und Bodenschutzkataster dagegen Bodenverunreinigungen bzw. ein Verdacht auf Altlasten vor. Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Bei der „Altlastverdächtigen Fläche / Altlast“ auf der Flurnummer 1661 und 1658 ist mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entseigerung der Fläche) eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.</p>
	<p>Fläche: ca. 3,2 ha bereits vollständig versiegelte bzw. überbaute Fläche</p>
	<p>Luft und Klima: Die Änderung der bereits ausgewiesenen Fläche „Sondergebiete Einzelhandel“ zu einer Gewerbefläche hat keine klimatische Bedeutung. Mit der geplanten Nutzungsänderung sind zwar geringe lufthygienische Veränderungen zu erwarten. Da das Plangebiet im Bestand bereits jetzt stark mit PKWs und LKWs befahren ist, ist durch die Umsetzung der Maßnahme bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eine nennenswerte lokalklimatische Verschlechterung jedoch nicht zu befürchten.</p>
	<p>Biologische Vielfalt: geringe ökologische Wertigkeit, da bereits fast flächendeckend bebaut bzw. versiegelt. Der nicht versiegelte Bereich besteht aus Versickerungsmulden mit kleineren Bäumen (Platanen, Ahorn), die sich wegen des kleinen verfügbaren Wurzelraums nicht richtig entfalten können. Zudem existieren Böschungen aus Gras und Bodendecker Vegetation sowie ein Gehölzsaum im Süden des Plangebietes.</p>
	<p>Wasser: Keine Flächen mit hohem Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“.</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Landschaft: Da das Plangebiet innerhalb des erschlossenen und bebauten Stadtgebietes liegt und durch Bahngleise, Gebäude sowie Gewerbeflächen umgeben ist, ist es für das Landschaftsbild nur von sehr geringer Bedeutung.</p>
Prognose Nullvariante	Fortsetzung der bisherigen Nutzung (Einzelhandel)
Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)	<p>Entsprechend der Bestandsbewertung sowie der nur geringen zusätzlichen Beeinträchtigungsintensität (nur Änderung des Gebietscharakters von „Sondergebiet Einzelhandel“ zu einer Gewerbefläche) bestehen durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft, Luft und Klima.</p> <p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Außenlager Saulgau des KZ Dachau). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>
alternative Planungsmöglichkeiten	Der Änderungsbereich soll der benachbarten Firma Claas die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes in Bad Saulgau ermöglichen. Die verkehrliche Anbindung ist dort optimal, zudem bleiben Wohnbaugebiete verschont und der Neuflächenverbrauch wird reduziert. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.
Fazit	Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Fläche „Sondergebiete Einzelhandel“ handelt, sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Unabhängig davon werden die projektbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft (ggf. Schaffung von zusätzlichem Baurecht) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet wird) entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen (u. a. ÖKVO). Grundsätzlich erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich möglich. Aufgrund der vorliegenden Altlastenverdacht sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.

Tabelle 12: Steckbrief: Änderungsbereich II.7

	
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>flächenneutrale Änderung (ca. 2,26 ha) einer Teilfläche der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche „An der Hochberger Straße“ zu einem „Sondergebiet-Einzelhandel“. Bestandssituation vor dem Start der Baumaßnahmen: Acker, Intensivgrünland und Teststrecke für landwirtschaftliche Fahrzeuge (zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurden schon die ersten Baumaßnahmen getroffen - aus diesem Grund wird auch im Folgenden die Bestandssituation vor den Baumaßnahmen herangezogen)</p>
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten</p>
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Gewerbefläche, Abwasserleitung, Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>keine Darstellung zur gegenständlichen Gebietsausweisung</p>
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel. Dadurch wird dem Einkaufszentrum Kaufland eine Verlagerung des innenstadtnahen Standorts in einen Außenbereich ermöglicht. Durch die Verlagerung des Marktes soll die Verkehrssituation am neuralgischen Kreuzungsbereich der Josef-Bautz-Straße und der Althäuser Straße verbessert werden. Es handelt sich hierbei um eine logische Erweiterung der bereits bestehenden Einzelhandelsflächen im Norden der Ausweisung (Toom Baummarkt, Lidl, dm-Drogerie markt). Diese Entwicklung trägt dazu bei, die Einzelhandelsentwicklung auf einzelne Standorte zu konzentrieren.</p>
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Gewerbebebauung vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum.</p>

	<p>Kulturgüter befinden sich weder im Änderungsbereich, noch in seinem direkten Umfeld. Als Sachgüter wird die innerhalb des Plangebietes verlaufende Abwasserleitung bewertet.</p> <p>Boden: mittlere Bedeutung im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Innerhalb des Änderungsbereiches wurden gemäß Auskunft des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen geogen bedingte Arsenbelastungen festgestellt. Die geogene Arsenbelastung wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 01981-000 mit der Bezeichnung „GB GWG Hochberger Str.“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet. Aushubmaterial aus diesem Gebiet, das abgefahren, entsorgt oder verwertet wird, ist auf Arsen zu untersuchen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Zudem liegt im Norden ein kleiner Teil des Änderungsbereiches im Bereich der Altablagerung „AA Kiesgrube Kessel“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 01024-000 geführt und mit B (belassen) Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition bewertet ist. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsiegelung der Fläche) ist jedoch eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.</p> <p>Fläche: Teilweise bereits überbautes Grünland und Acker, ehemals Flurbilanz Vorrangfläche 2</p> <p>Luft und Klima: überwiegend geringe klimatische Bedeutung (landwirtschaftliche Nutzflächen – Kaltluftentstehungsgebiete), geringe Betroffenheit von großflächigen Gehölzbeständen mit besonderer lufthygienischer oder klimatologischer Bedeutung, allerdings sind Eingriffe in die bestehende Baumreihe sowie Gebüsch- und Gehölzstrukturen unvermeidlich (von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima)</p> <p>Biologische Vielfalt: Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Die Baumreihe sowie die mit Hochstauden und Gebüsch- und Gehölzstrukturen bewachsene Teststrecke weisen dagegen eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit auf. Im Rahmen einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) im Jahr 2015 wurde vom Planungsbüro Planstatt Senner der Änderungsbereich auf Vorkommen der Avifauna, Fledermäuse und weitere besonders oder streng geschützte Arten untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Zauneidechse das Plangebiet als Nahrungs- und Überwinterungshabitat nutzt.</p> <p>Wasser: Keine Flächen mit hohem Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“.</p>
--	--

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Landschaft: Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich ist von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Die Baumreihe entlang der Platzstraße sowie Gebüsch- und Gehölzstrukturen im Bereich der Teststrecke sind aufgrund ihrer Sichtschutzfunktion dagegen von mittlere bis hoher Bedeutung.</p>
Prognose Nullvariante	Fortführung der bisherigen Nutzung des Geländes vom Landmaschinenhersteller Claas als Teststrecke
Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch den Verlust der Baumreihe und der Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Gemäß der saP hat die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die nachgewiesenen Fledermaus- und Vogelarten, da anschließend an das Plangebiet großflächig ähnliche Strukturen vorhanden sind, die als Ausweichlebensraum dienen können. Zudem wurde mit der Umsiedelung der Zauneidechsen im Jahr 2016 sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird.</p> <p>Landschaft: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch den Verlust der Baumreihe und der Gebüsch- und Gehölzstrukturen</p>
alternative Planungsmöglichkeiten	Die Verlagerung des Einkaufszentrums Kaufland an die Platzstraße trägt dazu bei, die Einzelhandelsentwicklung auf einzelne Standorte zu konzentrieren und die Verkehrssituation am neuralgischen Kreuzungsbereich der Josef-Bautz-Straße und der Althäuser Straße zu verbessern. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.
Fazit	Bei dem geplanten Änderungsvorhaben handelt es sich um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche „An der Hochberger Straße“. Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Landschaft) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Aufgrund der Ausweisung einer neuen Einzelhandelsfläche ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Das im Februar 2018 durchgeführte Verkehrsgutachten von der Planungsgesellschaft BrennerPlan GmbH hat jedoch ergeben, dass der neu geplante Kreisverkehr auch zur verkehrlichen Spitzenstunden Leistungsfähig ist. Aufgrund der vorliegenden Altlast sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.

Gemarkung Lampertsweiler

Tabelle 13: Steckbrief: Änderungsbereich III.1

		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 1.53 ha, Gewerbefläche, Mischgebiete in denen Gewerbebetriebe angesiedelt sind, im Norden Grünfläche und Baumallee, im Nordosten Acker, im Osten Gehölzstrukturen</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>gemischte Bauflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Lage der Gebietsausweisung innerhalb eines Wohn-, Misch- oder Sondergebietes / Fläche für den Gemeinbedarf und eines geplanten Wasserschutzgebietes nach § 24 WG</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht des ortsansässigen Großhandels „Kleck Agrar GmbH“ sowie der Firma „Lava Vakuumverpackung“. Diese Firmen beabsichtigen auf der geplanten Fläche die notwendigen baulichen Maßnahmen für eine Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Unternehmen durchzuführen.</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch bestehende Gewerbe innerhalb der Fläche bereits vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Darüber hinaus befinden sind keine weiteren Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bzw. seinem direkten Umfeld.</p>	

	<p>Boden: mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit</p> <p>Fläche: überwiegend bereits überbaute Fläche, ca. 2.900 m² unversiegelte Grünfläche der Vorrangflur 2</p> <p>Luft und Klima: überwiegend geringe klimatische Bedeutung</p> <p>Biologische Vielfalt: überwiegend geringe ökologische Wertigkeit, da Flächen bereits bebaut bzw. versiegelt sind bzw. intensiv als Grünland oder für Ackerbau genutzt werden und an bestehende Gewerbeflächen angrenzen. Die Baumallee im Norden und der Gehölzsaum im Osten ist von mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit. Im Rahmen einer artenschutzrelevanten Relevanzbegehung wurde nördlich der Gebietsausweisung ein Feldlerchenrevier nachgewiesen. Für die Gehölzbestände konnten keine besonderen Artnachweise nachgewiesen werden. Die Gebäude der Kleck AG bieten sich prinzipiell als Bruthabitate für Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe an, zumal dort vermehrt Haussperlinge und Schwalben beobachtet wurden. Auch eine Nutzung durch beispielsweise Zwergfledermäuse lässt sich nicht definitiv ausschließen.</p> <p>Wasser: Keine Flächen mit hohem Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“.</p> <p>Landschaft: Die Baumallee im Norden der Gebietsausweisung besitzt im Hinblick auf die Landschaftsbildqualität eine hohe Qualität. Die Gehölzstruktur im Osten des Änderungsbereiches ist aufgrund seiner Sichtschutzfunktion von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Die anderen Bereiche weisen dagegen nur eine gering bis mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität auf.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzung in den Mischgebieten)</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p>

	<p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weisen die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. In Bezug auf die Baumallee und den Gehölzsaum liegen mit Umsetzung des geplanten Projektes innerhalb des Änderungsbereiches mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensitäten vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte versucht werden, die bestehende Baumallee in Norden und die Gehölzstruktur im Osten der Gebietsausweisung zu erhalten. Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.</p> <p>Landschaft: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den möglichen Verlust der Baumallee im Norden und eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den möglichen Verlust der Gehölzstruktur im Osten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zu treffen (wirksame Eingrünung der zukünftigen Gewerbefläche, ggf. weitest möglicher Erhalt der Baumallee sowie der Gehölzstruktur im Osten).</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbefläche dient sowohl der Firma „Lava Vakuumverpackung“ als auch dem Großhandel „Kleck Agrar GmbH“ ihren konkreten Erweiterungsbedarf zu decken. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Landschaft) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte versucht werden, die bestehende Baumallee in Norden und die Gehölzstruktur im Osten der Gebietsausweisung zu erhalten. Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.</p>

Tabelle 14: Steckbrief: Änderungsbereich III.2

		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 0.39 ha, Mischgebietsfläche, im Westen Wohngebiet (eine Fläche mit einem Wohnhaus und mit Gehölzen bestandene Rasenflächen), im Süden Grünfläche mit Gehölzreihe</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Nutzfläche</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>Lage der Gebietsausweisung innerhalb eines Wohn-, Misch- oder Sondergebietes / Fläche für den Gemeinbedarf und eines geplanten Wasserschutzgebietes nach § 24 WG</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Hintergrund der beantragten Ausweisung ist die konkrete Erweiterungsabsicht des ortsansässigen Großhandels „Kleck Agrar GmbH“. Diese Firma beabsichtigt auf einem Teil der geplanten Fläche die notwendigen baulichen Maßnahmen für eine Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens durchzuführen.</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Gewerbeflächen bereits vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine als Kultur- oder Sachgüter zu bewertende Elemente. Als Kultur- oder Sachgüter im direkten Umfeld sind die auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung) bewertet.</p> <p>Boden: hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit</p>	

	<p>Fläche: teilweise bereits überbaute Fläche, ca. 1.200 m² unversiegelte Fläche der Vorrangflur 2</p> <p>Luft und Klima: überwiegend geringe klimatische Bedeutung</p> <p>Biologische Vielfalt: mittlere ökologische Wertigkeit des geplanten Änderungsbereiches (aufgrund vorhandenem Gehölzbestand). Die Gebäude der Kleck AG bieten sich prinzipiell als Bruthabitate für Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe an, zumal dort vermehrt Haussperlinge und Schwalben beobachtet wurden. Auch eine Nutzung durch beispielsweise Zwergfledermäuse lässt sich nicht ausschließen. Bei der Rodung der Heckenstrukturen sollten auch siedlungsbewohnende wertgebende Vogelarten in einer saP auf Bebauungsplan- oder Bauvorhabensebene berücksichtigt werden.</p> <p>Wasser: Keine Flächen mit hohem Grundwasserstand, keine Oberflächengewässer vorhanden, kein Retentionsraum betroffen, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“.</p> <p>Landschaft: die Gehölzstrukturen im Osten und Westen des Änderungsbereiches sind aufgrund ihrer Sichtschutzfunktion von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Die anderen Bereiche weisen aufgrund der intensiven Nutzung und der bereits bestehenden Wohnbebauung nur eine gering bis mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität auf.</p>
Prognose Nullvariante	Fortsetzung der derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzung in Mischgebieten)
Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Da die Fläche eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweist sind diesbezüglich mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.</p> <p>Landschaft: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den möglichen Verlust der Gehölzbestände im Osten und Westen der Gebietsausweisung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zu treffen (wirksame Eingrünung der zukünftigen Bauungen).</p>
alternative Planungsmöglichkeiten	Die Überplanung als Mischgebietsfläche dient unter anderem dem Großhandel „Kleck Agrar GmbH“ seinen konkreten Erweiterungsbedarf zu decken. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.
Fazit	Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Landschaft) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen

	werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.
--	--

Gemarkung Bierstetten

Tabelle 15: Steckbrief: Änderungsbereich IV.1

	
Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung	ca. 1,07 ha, Gewerbefläche, derzeit zum Großteil als Mischbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, aktuell befinden sich auf der Fläche Wohnbebauungen, Stallungen/Scheunen, Gewerbe und eine Feuerwehr sowie eine intensiv genutzte Weide im Süden
Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen	keine direkten Betroffenheiten, angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich eine amtlich kartierte Biotopfläche Nr. 179234370324 („Feldgehölz, Rasen und Fels südöstlich Bierstetten“), gesetzlich geschützt als Feldhecke / Feldgehölz, Trockenrasen sowie offene Felsbildungen nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG
Flächennutzungsplan	landwirtschaftliche Nutzfläche, gemischte Bauflächen, Fläche für den Gemeinbedarf

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	Lage der nördlichen Gebietsausweisung innerhalb eines Wohn-, Misch- oder Sondergebietes / Fläche für den Gemeinbedarf
Begründung Standortwahl	Die Firma Fenster Striegel beabsichtigt ihren Firmensitz in Bierstetten weiter zu stärken. Aus diesem Grund wird die bereits bestehende Mischbaufläche zu einer Gewerbefläche geändert.
Bestandsbeschreibung	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Wohnbebauung und Gewerbenutzung vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Darüber hinaus befinden sind keine weiteren Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bzw. seinem direkten Umfeld.</p> <p>Boden: hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe, mittlere Bedeutung im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit Da der Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, ist nur von einer geringen Beeinträchtigungsintensität der Bodenfunktion auszugehen.</p> <p>Fläche: größtenteils überbaute bzw. versiegelte Fläche</p> <p>Luft und Klima: Aus Sicht der Lufthygiene und der klimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet durch die bestehenden Bebauungen und Gewerbenutzung bereits heute stark überprägt. Die Änderung der bereits ausgewiesenen Mischgebietsfläche zu einer Gewerbegebietsfläche ist mit großer Wahrscheinlichkeit nur von geringer lufthygienischer oder klimatologischer Bedeutung.</p> <p>Biologische Vielfalt: geringe ökologische Wertigkeit, da bereits fast flächendeckend bebaut bzw. versiegelt. Die im Norden bestehende Stallung und die im Südosten liegende Scheune ist als potenzielles Habitat für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten anzusehen. Im Südosten grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop (ehemals Naturdenkmal) an das Plangebiet an, das jedoch außerhalb des Änderungsbereiches liegt und daher von der Planung nicht unmittelbar betroffen ist. Der Bereich des Biotops stellt ein Habitatpotenzial für die Zauneidechse dar und die Gehölzstrukturen des gesetzlich geschützten Biotopes sind für Freibrüter (z.B. Goldammer) als Bruthabitat geeignet. Das Biotop bietet zudem vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können.</p> <p>Wasser: Der verrohrte Bierstetter Bach durchzieht die Gebietsausweisung, ansonsten sind keine Oberflächengewässer vorhanden, Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“, der Änderungsbereich liegt im Überschwemmungsbereich (HQ_{extrem}) des Bierstetter Baches.</p>

	<p>Landschaft: Aufgrund der bestehenden Bebauungen ist der Änderungsbereich von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Lediglich die Linde im Norden des geplanten Änderungsbereiches weist eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität auf.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der derzeitigen Nutzung (gewerbliche und wohnbauliche Nutzung in Mischgebieten, landwirtschaftliche Nutzung)</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile). Da der Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, ist nur von einer geringen Beeinträchtigungsintensität der Bodenfunktion auszugehen.</p> <p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weist die fast flächendeckend bebaute Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur verhältnismäßig geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit des angrenzenden Biotops sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Damit wäre eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Gehölzstrukturen im Osten des Untersuchungsgebietes sind für Freibrüter (z.B. Goldammer) als Bruthabitat geeignet. Im Falle einer Bebauung der dem Biotop vorgelagerten Fläche bleiben die Bruthabitate für Freibrüter erhalten, da nach derzeitigem Kenntnisstand das Biotop erhalten bleibt. Das Biotop bietet zudem vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können. Da in das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen wird und damit auch potenzielle Quartiere sowie die Leitlinienstruktur erhalten bleibt, wird das Konfliktpotenzial als gering erachtet. Eine direkte Beleuchtung des Biotops sollte trotzdem verhindert werden, um potenziell vorkommende Tiere nicht zu stören. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Um negative Auswirkungen auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten definitiv ausschließen zu können, sind in der weiterführenden Planung die innerhalb des geplanten Änderungsbereiches bestehenden Stallungen/Scheunen dahingehend zu untersuchen. Sollten entsprechende Arten nachgewiesen werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Wasser: Die Tatsache, dass die Gebietsausweisung in einem Überschwemmungsgebiet liegt (HQ_{extrem}), ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten.</p> <p>Landschaft: Die Entnahme der Linde im Norden der Gebietsausweisung würde entsprechend der Bestandsbewertung eine mittlere Beeinträchtigungsintensität in Bezug auf die Landschaftsbildqualität zur Folge haben.</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbegebiet sichert der Firma Fenster Striegel langfristig den Erhalt und die Erweiterung an dem bereits bestehenden Betriebsstandort. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte versucht werden, die bestehende Linde im Norden der Gebietsausweisung zu erhalten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Außerdem sollte eine direkte Beleuchtung des Biotops verhindert werden, um potenziell vorkommende Fledermäuse nicht zu stören. Um negative Auswirkungen auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten definitiv ausschließen zu können, ist die innerhalb des geplanten Änderungsbereiches bestehende Stallung und Scheune dahingehend zu untersuchen. Sollten entsprechende Arten nachgewiesen werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Aufgrund der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ_{extrem}) sind zudem die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu gewichten.</p>

Tabelle 16: Steckbrief: Änderungsbereich IV.2

		
<p>Flächengröße, geplante Nutzung, derzeitige Nutzung</p>	<p>ca. 0,3 ha, Mischgebietsfläche, intensiv genutzte Weide im Südosten und Südwesten, Ahornallee im Südwesten</p>	
<p>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</p>	<p>keine direkten Betroffenheiten, angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich zwei amtlich kartierte Biotopflächen Nr. 179234370324 („Feldgehölz, Rasen und Fels südöstlich Bierstetten“), gesetzlich geschützt als Feldhecke / Feldgehölz, Trockenrasen sowie offene Felsbildungen nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG. Der verrohrte Bierstetter Bach grenzt im Westen unmittelbar an den Änderungsbereich an, südlich des Plangebietes ist dieser als offenes Gerinne geführt.</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>landwirtschaftliche Nutzfläche, unterirdische Abwasserleitung</p>	
<p>Regionalplan Bodensee-Oberschwaben</p>	<p>keine Darstellung innerhalb der Gebietsausweisung, im Süden grenzt die Gebietsausweisung an ein Wasserschutzgebietes nach § 24 WG</p>	
<p>Begründung Standortwahl</p>	<p>Die Firma Fenster Striegel beabsichtigt ihren Firmensitz in Bierstetten weiter zu stärken. Dazu ist eine Erweiterung der bereits bestehenden Mischfläche im Süden von Bierstetten notwendig. Das Areal stellt die logische Erweiterung des bestehenden Mischgebietes dar.</p>	
<p>Bestandsbeschreibung</p>	<p>Mensch, Kultur- und Sachgüter: Fläche durch angrenzende Gewerbenutzung bereits vorbelastet, geringe Bedeutung als Erholungsraum. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Darüber hinaus befinden sind keine weiteren Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bzw. seinem direkten Umfeld.</p>	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Boden: hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe, mittlere Bedeutung im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Bei einer kleinen Teilfläche des Geltungsbereiches (südwestliche Teilfläche) handelt es sich gemäß Moorkarte Baden-Württemberg um ein Niedermoor.</p> <p>Fläche: ca. 0,3 ha Grünland der Vorrangfläche 2, aus der Abbildung auf S.57 ist ersichtlich, dass ca. 90 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Stadtgebiet Bad Saulgau zur Vorrangfläche 2 zählen</p> <p>Luft und Klima: überwiegend geringe klimatische Bedeutung (landwirtschaftliche Nutzflächen – Kaltluftentstehungsgebiete)</p> <p>Biologische Vielfalt: geringe ökologische Wertigkeit der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, die an bestehende Gewerbeflächen angrenzen. Entlang des Fließgewässerlebensraumes des Bierstetter Baches könnten gewässergebundene Arten vorkommen. Im Südosten grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop an das Plangebiet an, das jedoch außerhalb des Änderungsbereiches liegt und daher von der Planung nicht unmittelbar betroffen ist. Der Bereich des Biotops stellt ein Habitatpotenzial für die Zauneidechse dar und die Gehölzstrukturen des gesetzlich geschützten Biotopes sind für Freibrüter (z.B. Goldammer) als Bruthabitat geeignet. Das Biotop bietet zudem vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können.</p> <p>Wasser: Der verrohrte Bierstetter Bach grenzt im Westen unmittelbar an den Änderungsbereich an, südlich des Plangebietes ist dieser als offenes Gerinne geführt, ansonsten keine Oberflächengewässer vorhanden; der Änderungsbereich liegt geringfügig im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) des Bierstetter Baches; Lage innerhalb der hydrogeologischen Einheit „fluvioglaziale Kiese und Sande“; im Süden grenzt unmittelbar die Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Bierstetten/Schwemmer Esch“ an.</p> <p>Landschaft: Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der geplanten Neuausweisung ist der Bereich von geringer Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Das östlich angrenzende Biotop ist von sehr hoher Qualität für das Landschaftsbild. Es ist von der Planung jedoch nicht unmittelbar betroffen, da es sich außerhalb des Änderungsbereiches befindet.</p>
<p>Prognose Nullvariante</p>	<p>Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung</p>
<p>Prognose der relevanten Auswirkungen (mindestens mittlere Beeinträchtigungsintensität)</p>	<p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>

	<p>Boden: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Im Falle einer Bebauung der dem Biotop vorgelagerten Fläche bleiben die Bruthabitate für Freibrüter erhalten, da nach derzeitigem Kenntnisstand das Biotop erhalten bleibt. Um die ökologische Wertigkeit des östlich angrenzenden Biotops trotz gewerblicher Nutzung zu erhalten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Damit wäre eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden. Das Biotop bietet zudem vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können. Da in das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen wird und damit auch potenzielle Quartiere sowie die Leitlinienstruktur erhalten bleibt, wird das Konfliktpotenzial als gering erachtet. Eine direkte Beleuchtung des Biotops sollte trotzdem verhindert werden, um potenziell vorkommende Tiere nicht zu stören. Zudem ist der südlich angrenzende offen gelegte Bierstetter Bach zu erhalten.</p> <p>Wasser: Die Tatsache, dass die Gebietsausweisung geringfügig im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) liegt, ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten.</p>
<p>alternative Planungsmöglichkeiten</p>	<p>Die Überplanung als Gewerbegebiet sichert der Firma Fenster Striegel langfristig den Erhalt und die Erweiterung an den bereits bestehenden Betriebsstandort. Neben der Nullvariante drängen sich demnach keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf.</p>
<p>Fazit</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (v. a. Schutzgut Boden, Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft) im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden (u. a. ÖKVO), erscheint die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Bereich grundsätzlich möglich. Wesentlich ist dabei der Erhalt der im Osten des Änderungsbereiches angrenzenden amtlich kartierten Biotopflächen. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Außerdem sollte eine direkte Beleuchtung des Biotops verhindert werden, um potenziell vorkommende Fledermäuse nicht zu stören. Aufgrund der teilweisen Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ_{extrem}) sind zudem die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu gewichten.</p>

2.2 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

2.2.1 Bestand

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf den Themenbereich der Lebensqualität. Hierzu gehören die Erholung sowie der Ausschluss von krankmachenden Dauerbelastungen wie Lärm - oder Geruchsemissionen.

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen hat einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Einerseits erlaubt ein attraktives und abwechslungsreiches Rad- und Wanderwegenetz die naturräumlich attraktiven Landschaftsbereiche auszuschöpfen. Darüber hinaus steht eine Vielzahl von Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zur Verfügung.

An bestehenden Vorbelastungen sind Kfz-bedingte Vorbelastungen durch Lärmemissionen der B 32, der B 311 und des untergeordneten Straßennetzes zu verzeichnen sowie Lärmbelastungen durch bestehende Gewerbegebiete und den damit verbundenen Lieferverkehr.

2.2.2 Auswirkungen

Unter dem Schutzgut „Mensch“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Da jeder Mensch das gleiche Recht auf gesunde Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse hat, wird die Empfindlichkeit beim Schutzgut Mensch grundsätzlich als sehr hoch bewertet.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist dann zu beurteilen, ob sich durch die geplanten Gebietsausweisungen relevante Eingriffsintensitäten ergeben könnten (z. B durch Lärm- oder Schadstoffemissionen). Bei der Bewertung der Auswirkungen wird auch der siedlungsnahe Freiraum betrachtet. Als siedlungsnaher Freiraum wird die nähere Umgebung einer Ortschaft bzw. eines Wohngebäudes bezeichnet. Er spielt für die Freizeit und Erholung eine besondere Rolle, da sich kleinere Spaziergänge am Abend, etc. auf diesen Bereich konzentrieren.

2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.3.1 Bestand

Prinzipiell charakterisiert sich das Verbandsgebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt durchzogen von zusammenhängenden Waldgebieten.

Streuobstwiesen und -bestände lassen sich noch punktuell im gesamten Verwaltungsgebiet finden. Sie markieren abschnittsweise die Ortsränder der Ortschaften und vor allem die Weiler. Besonders schön ausgebildete Streuobstwiesen befinden sich am nordöstlichen und westlichen Ortsrand von Hunderingen, am nördlichen Ortsrand von Mieterkingen sowie östlich und westlich von Fulgenstadt.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Baumhecken, Feldgehölze, Baumreihen und Einzelbäume finden sich über das gesamte Verbandsgebiet verteilt in unterschiedlicher Dichte und Ausprägung. Natürliche bzw. naturnahe Ufervegetation ist an der Donau, der Schwarzach, dem Kronriedbach, Stadtbach und am Soppenbach erhalten.

Zusammenhängende Waldgebiete befinden sich vor allem im südöstlichen Verbandsgebiet nordwestlich und südwestlich von Bad Saulgau. Weitere zusammenhängende Waldgebiete befinden sich südlich von Herbertingen, nördlich von Kleintissen, südlich von Wilfertsweiler, westlich von Lampertsheim sowie westlich von Braunenweiler.

Im Verwaltungsgebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete. Der Naturpark „Obere Donau“ ist das großflächigste Schutzgebiet, gefolgt von dem FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“. Zu den im FFH-Gebiet nachgewiesenen Faunaarten zählen unter anderem der Steinkrebs, die Gelbbauchunke, die Groppe, der Strömer und der Biber, zu den nachgewiesenen Floraarten zählen beispielsweise der Gelbe Frauenschuh, das Firnisglänzende Sichelmoos und das Sumpf-Glanzkraut. Zudem befindet sich das Landschaftsschutzgebiet und das Naturschutzgebiet „Ölkofer Ried“ südwestlich von Herbertingen.

Um frühzeitig potentielle, artenschutzrechtliche Konflikte durch eine Überbauung bzw. Nutzungsänderung zu erkennen, wurde im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Informationen zu den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind den „Steckbriefen“ zu den einzelnen Gebietsausweisungen zu entnehmen (siehe Kap. 2.1).

2.3.2 Auswirkungen

Das Schutzgut Flora und Fauna im Verbandsgebiet besitzt überwiegend eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes. Die überplanten Flächen stellen zumeist intensiv landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche mit geringen Lebensraumfunktionen dar. Jedoch sind in einigen Teilflächen auch wertvollere Biotoperelemente betroffen (z. B. Einzelbäume, Baumreihen, Gehölzstrukturen). Diese weisen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Änderungen auf.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestand

Fläche und damit von jeglicher Bebauung freier Boden sind weltweit ein stark begrenztes Gut. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

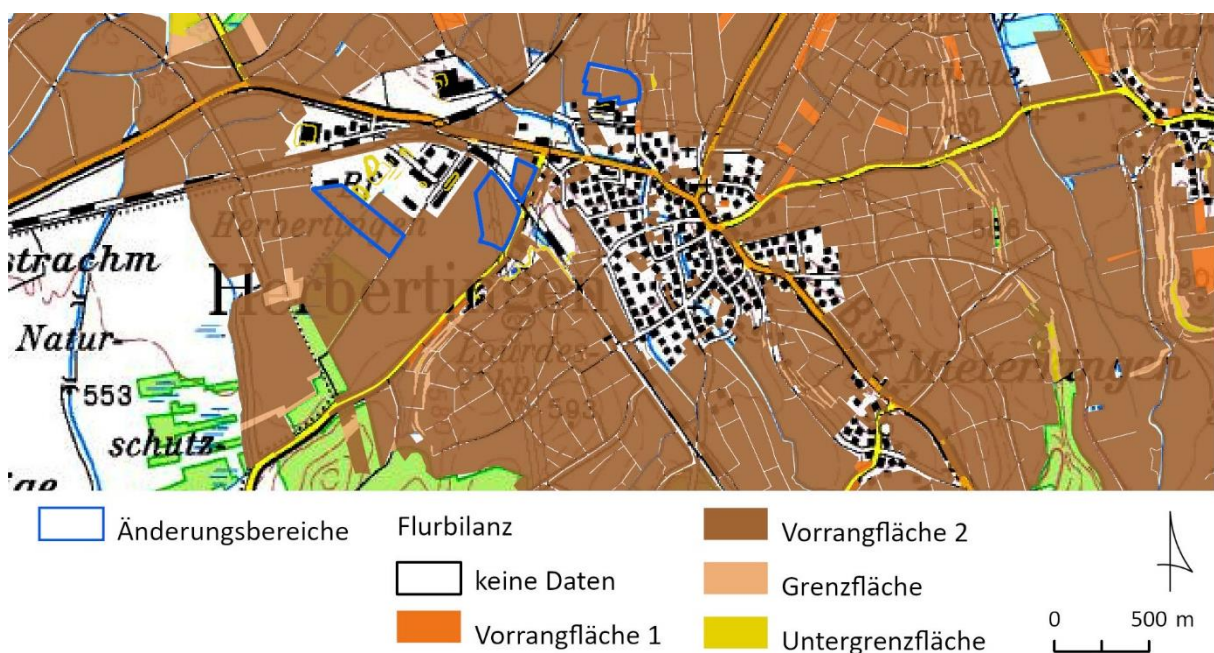
Zu unterscheiden ist bei der Inanspruchnahme von Flächen grundsätzlich die Dauer und Schwere. Gemeinsam ist jedoch allen Flächeninanspruchnahmen, dass sie mit Umsetzung der neuen Nutzung

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

anderen Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen und demnach vorerst in Anspruch genommen wurden.

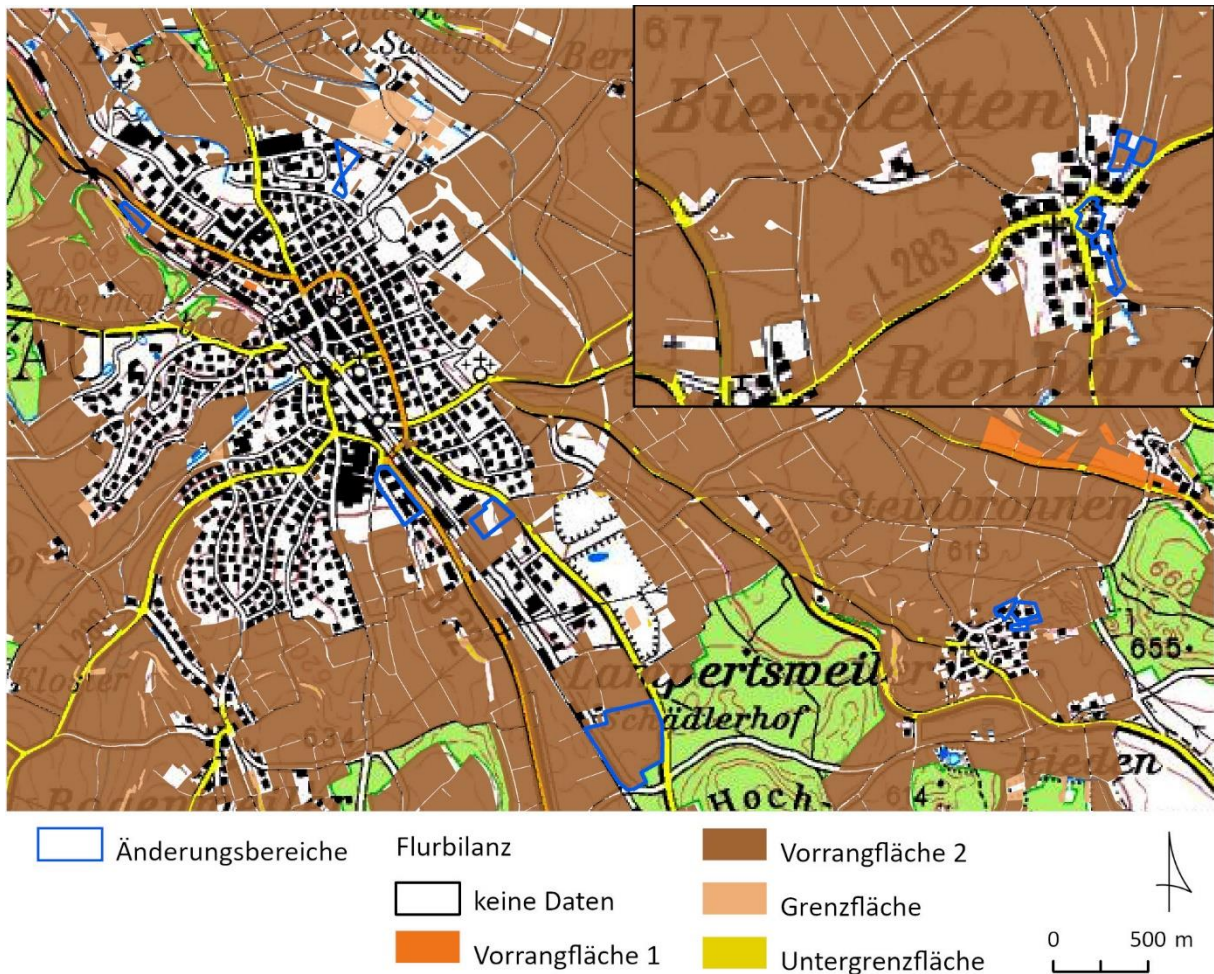
Der reinen Flächeninanspruchnahme für ein Vorhaben steht der hierfür notwendige flächenhafte Ausgleichsbedarf gegenüber, der seinerseits wieder zu einem Flächenverbrauch führt. Im Ergebnis gilt es also, sowohl in der Neuausweisung als auch in der Gestaltung der Ausgleichsflächen die Wertigkeit derart zu intensivieren, dass möglichst wenig Fläche beansprucht wird, ohne das Vorhaben zu beeinträchtigen.

Die geplanten Änderungsbereiche umfassen sowohl bereits versiegelte und überbaute Flächen, als auch noch bisher unversiegelte Bereiche, die als Grünland, Acker oder Garten genutzt werden. Auf den nachfolgenden Abbildungen ist erkennbar, dass die unversiegelten Bereiche alle der Vorrangflur 2 zuzuordnen sind und es sich folglich um Flächen handelt, die für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ca. 85 – 90% aller landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich im Gemeindegebiet Herbertingen oder im Stadtgebiet Bad Saulgau befinden, der Vorrangflur 2 entsprechen. Folglich finden alle städtebaulichen Entwicklungen, die Flächen die am Siedlungsrand liegen und gut angebunden sind, in Anspruch nehmen, unausweichlich auf Flächen der Vorrangflur 2 statt. Unabhängig davon ist das Ziel, die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß zu reduzieren, oberste Prämisse.



Flurbilanz im Bereich Herbertingen

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Flurbilanz im Bereich Bad Saulgau

2.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsf lächen und Lagerpl ätze nur tempor ä r in Anspruch genommen und damit vor ü bergehend umgenutzt. Da die Baufelder auf der Ebene des Fl ä chennutzungsplanes noch nicht bekannt sind, k ö nnen diese fl ä chenm ä ß ig auch nicht bilanziert werden. Die baubedingten Fl ä chenumnutzungen k ö nnen zum aktuellen Zeitpunkt deshalb auch nicht abschlie ß end bewertet werden. Es ist jedoch festzustellen, dass ü berwiegend Fl ä chen der Vorrangflur 2 betroffen sind, sich aber diesbez ü glich keine besseren Alternativen hinsichtlich der Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfl ä chen, anbieten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Fl ä chennutzungsplan ä nderung werden oben genannte Zielsetzungen erm ö glicht. Durch diese geplanten Vorhaben werden Fl ä chen dauerhaft versiegelt. Eine genaue Absch ä tzung der

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen kann erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung spielt in Bezug auf das Schutzgut Fläche der Anteil der Änderungsflächen die bereits in Anspruch genommen sind eine entscheidende Rolle. So handelt es sich bei ca. 7,9 ha des Gesamtflächenumfangs lediglich um eine reine Änderung des Gebietstyps (z.B. von Mischgebietsfläche zu Gewerbegebietsfläche). Die Flächen sind bereits in Anspruch genommen und standen entsprechend schon vor der Flächennutzungsplanänderung anderen Nutzungen nicht mehr zur Verfügung. Zudem wird durch die Herausnahme von Gebietsausweisungen in der Gemarkung Bad Saulgau die beanspruchte Fläche zusätzlich reduziert, da die drei Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 2,1 ha (die Änderungsbereiche II.3, II.5 und II.8) mit Rechtsgültigkeit der 1. Flächennutzungsplanänderung wieder für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Von den ca. 39,1 ha, die von der 1. Flächennutzungsplanänderung betroffenen sind, wird es demnach auf nur ca. 27,0 ha (70 %) zu einer Neuausweisung kommen.

Es lässt sich demnach zusammenfassend sagen, dass mit dem Schutzgut Fläche im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung möglichst flächensparend umgegangen wurde.

Dennoch sind die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Fläche voraussichtlich mit „hoch“ zu bewerten, da im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung (der Ausweisung von Gewerbe-, Mischgebiets- oder Sondergebietsflächen) zukünftig ca. 27 ha an Fläche überplant werden.

2.5 Schutzgut Boden

2.5.1 Bestand

Zusammengefasst lassen sich die im Planungsgebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse folgendermaßen beschreiben:

- Böden im Verbreitungsgebiet der Altmoränen
- Böden im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen
- Auenböden
- Böden des Hügellandes und der Hänge im Verbreitungsgebiet der Molasse
- Im Moorkataster verzeichnete Böden

Detaillierte Informationen zu der Filter- und Pufferfunktion der Böden, der natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind in Kap. 2.1 den aufgelisteten „Steckbriefen“ zu den einzelnen Gebietsausweisungen zu entnehmen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend betrachtet weisen die Böden zumeist eine hohe Bedeutung bezüglich der Filter- und Pufferfunktion sowie eine mittlere (bis hohe) Bedeutung in Bezug auf die Ertragsfähigkeit auf. Im Moorkataster erfasste Böden werden durch Gebietsausweisungen der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von den Änderungsbereichen I.2, I.3, II.2. und II.4 in Anspruch genommen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Fachbereiches „Umwelt und Arbeitsschutz“ des Landratsamtes Sigmaringen befinden sich auf dem Großteil der Änderungsbereiche keine Altlastenverdachtsflächen. Lediglich innerhalb der Änderungsbereiche II.1, II.2, II.6 und II.7 der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans konnten Bodenverunreinigungen oder Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden. Weitere Informationen zu den Altlasten der jeweiligen Änderungsbereiche sind in Kap. 2.1 den aufgelisteten „Steckbriefen“ zu den einzelnen Gebietsausweisungen zu entnehmen.

2.5.2 Auswirkungen

Das Schutzgut Boden weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen auf. Die Bodenfunktionen, sei es als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit Wasser- und Nährstoffkreisläufen oder als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, werden durch die projektbedingt verursachte Versiegelung / Überbauung negativ beeinflusst. Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Boden sind entsprechend mit „hoch“ zu bewerten.

2.6 Schutzgut Wasser

2.6.1 Bestand

Oberflächengewässer:

Die bedeutendsten Fließgewässer innerhalb des Verbandsgebietes Bad Saulgau/Herbertingen sind die Donau und die Ostrach gefolgt von der Schwarzach, dem Krähenbach und dem Nonnenbach. Darüber hinaus existieren noch weitere zahlreiche kleine Fließgewässer, die aus Waldgebieten kommend in den Tallagen der Donau und Schwarzach zu den Vorflutern entwässern (z.B. Soppenbach, Weitebach, Kornriedbach, Strebelbach, Stadtbach, Wagenhauser Bach, Stockäckergraben, Bierstätter Bach, Krumbach, Zeller Graben).

Die Stillgewässer im Verbandsgebiet sind in erster Linie künstliche Baggerseen oder Weiher, die oftmals einer Freizeitnutzung unterliegen. Die Baggerseen sind grundwassergespeist und weisen keine Oberflächenzuflüsse auf.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 17: Stillgewässer im Verbandsgebiet

Name	Lage	Seetyp	Wasseroberfläche	maximale Tiefe
Natursee I	nordöstlich von Herbertingen	Baggersee	14 ha	8 m
Natursee II	nordöstlich von Herbertingen	Baggersee	7 ha	k. A.
Natursee III	nordöstlich von Herbertingen	Baggersee	k. A.	k. A.
Wagenhauser Weiher	westlich von Bad Saulgau	Weiher	6,2 ha	4 m
Zellerweiher	südwestlich von Bad Saulgau	Weiher	1,2 ha	3 m

Neben diesen größeren Seen existieren zahlreiche kleine künstliche Weiher und kleinere Baggerseen, die nicht einzeln aufgezählt werden.

Grundwasser:

Im Verbandsgebiet können vier hydrogeologisch wirksame Einheiten unterschieden werden.

- quartäre Becken- und Moränensedimente
- übrige Molasse
- obere Meeresmolasse
- fluvioglaziale Kiese und Sande

Die quartären Becken- und Moränensedimente und die übrige Molasse sind aufgrund ihres bindigen Materials Grundwassergeringleiter und machen nur einen sehr geringen Teil des Verbandsgebietes aus.

Die fluvioglazialen Kiese und Sande sind als Grundwasserleiter eingestuft. Sie liegen in Norden des Verbandsgebietes vor und erstrecken sich zudem vom Osten nach Westen, durchzogen von kleinflächigeren Ausdehnungen der oberen Meeresmolasse. Die fluvioglazialen Kiese und Sande stellen aufgrund ihrer Wasserspende den bedeutendsten Grundwasserleiter im Verbandsgebiet dar. Die Grundwasserflurabstände im Verbandsgebiet liegen bei den nördlichen Messstellen (nördlich von Herbertingen im Bereich der Donau) bei rund 2 m und an den südlicheren Messstellen im Bereich von Bad Saulgau und Bierstetten zwischen 6 und 9 m unter der Geländeoberkante.

Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Verbandsgebietes Bad Saulgau/Herbertingen bestehen mehrere per Rechtsverordnung festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete mit entsprechenden Auflagen und Nutzungsbeschränkungen. Die Lage dieser Gebiete ist - sofern sie für die gegenständlichen Planungen relevant sind - dem zeichnerischen Teil der Entwurfsfassung zu entnehmen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Änderungsbereich I.2 befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Donautal (Soden)“. Die Änderungsbereiche II.2, II.3 und II.4 liegen innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Albergasse“ und der Änderungsbereich IV.2 grenzt unmittelbar an die Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Bierstetten/Schwemmer Esch“ an. Die restlichen Änderungsbereiche liegen weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes, noch grenzen sie an ein Wasserschutzgebiet an. Welche Änderungsbereiche sich innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten befinden, ist darüber hinaus in den jeweiligen Umweltsteckbriefen zu den Änderungsbereichen aufgeführt.

Überschwemmungsgebiete

Der Änderungsbereich IV.2 wurde im Laufe des Verfahrens so angepasst, dass das Mischgebiet nicht mehr in den Überschwemmungsbereich eines HQ_{100} hineinreicht, sondern lediglich am südwestlichen Rand von einem HQ_{extrem} Überschwemmungsbereich überlagert wird. Der Änderungsbereich IV.1 überlagert sich ebenfalls mit dem Überschwemmungsbereich des HQ_{extrem} , weshalb darauf hingewiesen wird, dass bei Bebauung der Fläche entsprechende Maßnahmen gegen Hochwasserschäden bei Nachbargebäuden oder Nachbargrundstücke ergriffen werden müssen, unabhängig davon, ob eine Hochwasserrückhaltung auf dem Gelände selbst möglich oder nicht möglich ist. Darüber hinaus muss der Hochwasserabfluss insgesamt gesichert werden.

Der Änderungsbereich I.2 wurde ebenfalls so angepasst, dass kein Konflikt mit dem Überschwemmungsgebiet des HQ_{100} entsteht.

2.6.2 Auswirkungen

Das Schutzgut Wasser besitzt nur eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Nutzungen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Negative Auswirkungen können sich prinzipiell für die Grundwasserneubildungsrate sowie die Grundwasserqualität und das Grundwasserströmungsverhalten ergeben.

Nennenswerte qualitative Beeinträchtigungen für Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da diese einen ausreichend großen Abstand zu sämtlichen Neuausweisungen / Änderungsdarstellungen haben oder von den geplanten Nutzungen keine erheblichen Gefährdungen für die Gewässer ausgehen.

Hinsichtlich des Grundwassers ist insbesondere im Norden der Verwaltungsgemeinschaft aufgrund der geringen Flurabstände von einer höheren Empfindlichkeit auszugehen. Es sind an dieser Stelle die entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten, die im Rahmen nachfolgender Planungsebenen einzuhalten und zu berücksichtigen sind.

Die Änderungsbereiche I.2, II.2 und II.4 liegen innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Donautal (Soden) / Albergasse. Da die angrenzenden Gewerbeflächen der Änderungsbereiche I.2, II.2 und II.4 bereits in dieser Schutzzone liegen ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung in diesen Änderungsbereichen kein (zusätzliches) Problem darstellt.

2.7 Schutzgut Luft und Klima

2.7.1 Bestand

Großklimatisch gesehen liegt das Verwaltungsgebiet in der warm gemäßigten Westwinddrift. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8 °C. Die Stauwirkung der Alpen bei westlichen und nördlichen Winden bewirkt eine durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von rund 900 bis 950 mm mit geringeren Niederschlagsmengen in den Monaten Oktober bis März und den höchsten im Juni, Juli und August.¹

Großflächig zusammenhängende Waldgebiete haben eine besondere Bedeutung als wichtige Frischluftproduzenten (Sauerstoffproduktion, Luftreinigung durch Staubfilterung). Im Planungsraum sind diesbezüglich vor allem die ausgedehnten Waldflächen südlich von Herbertingen, nördlich von Kleintissen, nordwestlich und südwestlich von Bad Saulgau, südlich von Wilfertsweiler, westlich von Lampertsheim sowie westlich von Braunenweiler zu nennen.

An größeren Kaltluftströmen sind im Verbandsgebiet der Talraum der Donau, der Abflussbereich im Talraum der Schwarzach und des Krähenbaches sowie die umliegenden unbewaldeten Höhen zu nennen.

2.7.2 Auswirkungen

Das Schutzgut Luft und Klima besitzt bei dem Großteil der abgehandelten Änderungsbereiche eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes, da bei der Mehrheit der Änderungsbereiche nicht mit großflächigen durchgehenden Versiegelungen von klimatisch bedeutsamen Flächen zu rechnen ist. Lediglich bei den Moorflächen innerhalb der Änderungsbereiche I.2, I.3, II.2. und II.4 handelt es sich um klimatisch bedeutsame Flächen. Moorflächen haben eine hohe Bedeutung als CO₂-Senke. Für das Schutzgut Luft und Klima besteht durch den Verlust dieser CO₂-Senken eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Ein Anstieg von Schadstoffemissionen ist nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.

2.8 Schutzgut Landschaft

2.8.1 Bestand

Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen kann zur Charakterisierung des Landschaftsbildes in folgende Landschaftskulissen gegliedert werden, die dem Landschaftsbild seinen eigentümlichen Charakter verleihen:

- Donautal

¹ <https://de.climate-data.org/location/10720/>; <https://de.climate-data.org/location/72959/>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Schwarzachtal
- Altmoränenlandschaft

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass

- das intensiv landwirtschaftlich genutzte Donautal entlang der Donau von Auenstrukturen geprägt ist und die angrenzenden Molassehänge einen Reichtum an Biotopstrukturen aufweisen
- das Schwarzachtal durch flaches Relief, intensive Landwirtschaft (Grünlandwirtschaft und Ackerbau) sowie einen relativ hohen Beeinträchtigungsgrad der Schwarzach durch Wasserentnahmen für Triebwerkskanäle charakterisiert werden kann
- die Altmoränenlandschaft durch den Wechsel von Kuppen und Senken eine sanfte Hügellandschaft aufweist, die sowohl von landwirtschaftlicher Nutzung als auch von zusammenhängenden Waldflächen geprägt ist

Als wesentlichste Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die stark frequentierten überregionalen Verkehrsverbindungen (B 32, B 311), größere Gewerbeflächen (mit weithin wahrnehmbaren Baukörpern), elektrische Freileitungen sowie das Fehlen von landschaftsbildprägenden Strukturen und markanten Orientierungspunkten insbesondere im Bereich zwischen Hunderingen und Herbertingen zu nennen.

2.8.2 Auswirkungen

Unvermeidbare projektbedingte Eingriffe in Baumreihen und Baumalleen werden als hohe Beeinträchtigungsintensität in das Schutzgut Landschaft eingestuft, in als Sichtschutz dienenden Gehölzstrukturen als mittel bis hoch.

Entsprechend der Beeinträchtigungsintensität weisen die mit Gehölzstrukturen bestandene Änderungsbereiche zum Großteil eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber den Neuausweisungen der Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete auf. Die übrigen Flächen besitzen aufgrund ihrer relativ geringen Landschaftsbildqualität und bestehenden Vorbelastung eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den Neuausweisungen.

2.9 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

2.9.1 Bestand

An Kulturgütern sind im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen zahlreiche Boden- und Baudenkmäler in verschiedenen Erhaltungszuständen vorhanden. Darüber hinaus bestehen etliche nicht in der amtlichen Liste geführte Elemente wie z. B. Kapellen, Feldkreuze etc.

Gemäß Landesamt für Denkmalpflege befinden sich innerhalb der Änderungsbereiche II.6, III.1, IV.1 und IV.2 auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Änderungsbereich II.6: Außenlager Saulgau des KZ Dachau
- Änderungsbereich III.1: Mittelalterliche Siedlung Lampertsweiler
- Änderungsbereich IV.1 und IV.2: Mittelalterliche Siedlung Bierstetten

Als Sachgüter sind neben der bestehenden Gebäudesubstanz in den Siedlungsbereichen sämtliche Infrastruktureinrichtungen anzusehen. Beispielhaft sind hier Verkehrsflächen, Leitungstrassen, Flächen für Ver- und Entsorgung u. v. m. zu nennen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass in den Änderungsbereichen I.1 und I.2 Erdgasdruckleitungen verlaufen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind dagegen nicht als Sachgut anzusehen.

2.9.2 Auswirkungen

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt überwiegend eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen da durch deren Situierung und die Art der vorgesehenen Nutzungen zumeist keine direkten Beeinträchtigungen für die verzeichneten Kultur- und Sachgüter ausgehen. Lediglich innerhalb der Änderungsbereiche II.6, III.1, IV.1 und IV.2 befinden sich auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte und bei einigen Gebietsausweisungen sind Leitungstrassen oder auch untergeordnete landwirtschaftliche Gebäude betroffen (z. B. Änderungsbereich IV.1 Gemarkung Bierstetten). Aufgrund der auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfenden Objekte innerhalb der Änderungsbereiche II.6, III.1, IV.1 und IV.2 ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

2.10 Bewertung der Umweltauswirkungen aller geplanten Teilflächen

In nachfolgender Tabelle werden die wesentlichen Umweltauswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen zusammenfassend dargestellt. Die Bewertung erfolgt anhand einer vierstufigen Skala als Auswirkungen geringer, mittlerer, hoher und sehr hoher Erheblichkeit. Wechselwirkungen wie beispielsweise zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Geländeklima sowie Tiere und Pflanzen durch die von der Siedlungsentwicklung bedingten Versiegelungen wurden grundsätzlich berücksichtigt. Eine detaillierte Erläuterung findet jedoch nicht statt, da keine erheblichen kumulativen Summenwirkungen zu erwarten sind.

Tabelle 18: Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Änderungsbereiche

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs-bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
Herbertingen	I.1	<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile).</p> <p>Biologische Vielfalt: Gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung ist ein Vorkommen der Zauneidechse entlang des Bahndamms südwestlich der Gebietsausweisung zu erwarten. Bei einem Vorkommen ließe sich das Untersuchungsgebiet durch einen Eidechsenzaun vom Zauneidechsenhabitat entlang der Bahnlinie abgrenzen, sodass ein Einwandern der Tiere in das Untersuchungsgebiet und damit eine Verletzung der Verbotstatbestände unterbunden wird. Freibrüter wie die Goldammer können im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese wären in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden.</p>
	I.2	<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Anmoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile).</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Wasser: ausgehend von dem vorliegenden Bodentyp (Anmoorgley) und dem hohen Grundwasserstand innerhalb des bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbegebietes ist von einem hohen Grundwasserstand und somit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Die Tatsache, dass der westliche Bereich der Gebietsausweisung innerhalb der Überschwemmungsfläche eines HQ_{extrem} des Gsödbaches liegt, ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Donautal</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
		(Soden). Da Teile der angrenzenden Gewerbefläche jedoch bereits in dieser Schutzzone liegen, ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung kein (zusätzliches) Problem darstellt. Zudem ist gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan eine Rückverlegung des Wasserschutzgebietes im Bereich des Plangebietes geplant.
	I.3	<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Anmoor und Niedermoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Biologische Vielfalt: Gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung erscheint eine Nutzung der Gräben durch Amphibien unwahrscheinlich, konnte im Zuge der Relevanzbegehung jedoch definitiv ausgeschlossen werden. Zudem können Freibrüter wie die Goldammer und Bodenbrüter wie die Feldlerche im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sollte der Geltungsbereich auf eine Goldammer- und Feldlerchenvorkommen sowie die Gräben auf Nutzung durch Amphibien hin untersucht werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese wären in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, wird auch auf die Nähe des Änderungsbereiches zum Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet „Ölkofer Ried“ eingegangen.</p> <p>Wasser: ausgehend von dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor und Niedermoorböden) sowie den vorliegenden Daten zu den angrenzenden Gewerbeflächen (Lindinger, 2007) ist von einem hohen Grundwasserstand und somit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Zudem ist der Eingriff in den Bergengraben und den Oberer Bergengraben als mittel einzustufen.</p>
Bad Saulgau	II.1	<p>Boden/Fläche: hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung und damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen (relativ großflächige Ausweisung (ca. 11,8 ha Gewerbegebiet))</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
		<p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weisen die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Rahmen einer artenschutzrelevanten Relevanzbegehung wurde in dem angrenzenden Biotop ein Brutrevier der Goldammer erfasst. Da zusätzlich zur gegenständigen Flächennutzungsplanänderung eine Änderung der benachbarten Fläche im Westen (Flächennutzungsplanänderung GIO) geplant ist, wäre im Fall einer beidseitigen Bebauung eine Verdrängung des Brutreviers anzunehmen. Im Untersuchungsgebiet ist die Feldlerche als Brutvogel anzunehmen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese wären in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden. Um die ökologische Wertigkeit des westlich angrenzenden Biotops trotz gewerblicher Nutzung zu erhalten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten.</p>
	II.2	<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Niedermoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weist die derzeit brachliegende landwirtschaftliche Nutzfläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Entnahme des Gehölzsaums ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten. Im Vorfeld einer Baufeldfreimachung sollte der Bereich näher auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse hin untersucht werden, um ggf. Verbreitungsschwerpunkte auf der Fläche festlegen zu können. So können geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erarbeitet werden (z.B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Zudem sollte im Vorfeld einer möglichen Baufeldfreimachung der Schuppen auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind im Detail innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens (gegebenenfalls im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, saP) abzuhandeln. Unter Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und ggf. auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (diese sind in der saP festzulegen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
		<p>ausgegangen werden, dass sich hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermutlich keine unüberwindbaren Probleme ergeben werden.</p> <p>Wasser: ausgehend von dem hohen Grundwasserstand und dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor) ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Albergasse. Da die angrenzenden Gewerbeflächen jedoch bereits in dieser Schutzzone liegen, ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung kein (zusätzliches) Problem darstellt.</p> <p>Landschaft: Der Gehölzsaum im Westen des Änderungsbereiches ist aufgrund seiner Sichtschutzfunktion von mittlerer bis hoher Qualität hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zu treffen (wirksame Eingrünung der zukünftigen Gewerbefläche).</p>
	II.4	<p>Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche handelt ist tendenziell eher eine Verringerung der Auswirkungsintensität zu erwarten. Entsprechend der derzeitigen Nutzung sind jedoch folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:</p> <p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe bis sehr hohe (Anmoorböden) Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Luft und Klima: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der CO₂-Senke</p> <p>Biologische Vielfalt: mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit des geplanten Änderungsbereiches, da die Fläche vielzählige Gehölze aufweist.</p> <p>Wasser: ausgehend von dem hohen Grundwasserstand und dem vorliegenden Bodentyp (Anmoor) ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Darstellung auszugehen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Albergasse. Da die angrenzenden Gewerbeflächen jedoch bereits in dieser Schutzzone liegen, ist davon auszugehen, dass die geplante Gebietsausweisung kein (zusätzliches) Problem darstellt.</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
		<p>Landschaft: Die geplante Gebietsausweisung besitzt im Hinblick auf die Landschaftsqualität eine mittlere Qualität. Demnach ist der projektbedingte Eingriff in das Landschaftsbild (durch Überbauung des z.T. landschaftsprägenden Gehölzbestandes) ebenfalls als mittel zu bewerten.</p>
	II.6	<p>Entsprechend der Bestandsbewertung sowie der nur geringen zusätzlichen Beeinträchtigungsintensität (nur Änderung des Gebietscharakters von „Sondergebiet Einzelhandel“ zu einer Gewerbefläche) bestehen durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft, Luft und Klima.</p> <p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Außenlager Saulgau des KZ Dachau). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>
	II.7	<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch den Verlust der Baumreihe und der Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Gemäß der saP hat die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die nachgewiesenen Fledermaus- und Vogelarten, da anschließend an das Plangebiet großflächig ähnliche Strukturen vorhanden sind, die als Ausweichlebensraum dienen können. Zudem wurde mit der Umsiedelung der Zauneidechsen im Jahr 2016 sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird.</p> <p>Landschaft: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch den Verlust der Baumreihe und der Gebüsch- und Gehölzstrukturen</p>
Lampertsweiler	III.1	<p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
		<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weisen die landwirtschaftlichen Nutzflächen eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. In Bezug auf die Baumallee und den Gehölzsaum liegen mit Umsetzung des geplanten Projektes innerhalb des Änderungsbereiches mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensitäten vor. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte versucht werden, die bestehende Baumallee in Norden und die Gehölzstruktur im Osten der Gebietsausweisung zu erhalten. Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.</p> <p>Landschaft: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine hohe Beeinträchtigungsintensität durch den möglichen Verlust der Baumallee im Norden und eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den möglichen Verlust der Gehölzstruktur im Osten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zu treffen (wirksame Eingrünung der zukünftigen Gewerbefläche, ggf. weitest möglicher Erhalt der Baumallee sowie der Gehölzstruktur im Osten).</p>
	III.2	<p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Da die Fläche eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweist sind diesbezüglich mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.</p> <p>Landschaft: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den möglichen Verlust der Gehölzbestände im Osten und Westen der Gebietsausweisung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Festsetzungen zu treffen (wirksame Eingrünung der zukünftigen Bebauungen).</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
Bierstetten	IV.1	<p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile). Da der Großteil der Fläche bereits versiegelt ist, ist nur von einer geringen Beeinträchtigungsintensität der Bodenfunktion auszugehen.</p> <p>Biologische Vielfalt: Grundsätzlich weist die fast flächendeckend bebaute Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf, so dass diesbezüglich nur verhältnismäßig geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit des angrenzenden Biotops sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Damit wäre eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Gehölzstrukturen im Osten des Untersuchungsgebiets sind für Freibrüter (z.B. Goldammer) als Bruthabitat geeignet. Im Falle einer Bebauung der dem Biotop vorgelagerten Fläche bleiben die Bruthabitate für Freibrüter erhalten, da nach derzeitigem Kenntnisstand das Biotop erhalten bleibt. Das Biotop bietet zudem vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können. Da in das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen wird und damit auch potenzielle Quartiere sowie die Leitlinienstruktur erhalten bleibt, wird das Konfliktpotenzial als gering erachtet. Eine direkte Beleuchtung des Biotops sollte trotzdem verhindert werden, um potenziell vorkommende Tiere nicht zu stören. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Um negative Auswirkungen auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten definitiv ausschließen zu können, sind in der weiterführenden Planung die innerhalb des geplanten Änderungsbereiches bestehenden Stallungen/Scheunen dahingehend zu untersuchen. Sollten entsprechende Arten nachgewiesen werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Landschaft: Die Entnahme der Linde im Norden der Gebietsausweisung würde entsprechend der Bestandsbewertung eine mittlere Beeinträchtigungsintensität in Bezug auf die Landschaftsbildqualität zur Folge haben.</p>

Bewertung der Umweltauswirkungen		
Gemarkung	Änderungs- bereich	Erläuterung der wesentlichen Umweltauswirkungen
	IV.2	<p>Kultur- und Sachgüter: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebiets auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte (Reste der Mittelalterlichen Siedlung). Daher ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Boden/Fläche: Entsprechend der Bestandsbewertung besteht eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität durch den Verlust der Bodenfunktionen (von Versiegelung betroffenen Flächenanteile)</p> <p>Biologische Vielfalt: Im Falle einer Bebauung der dem Biotop vorgelagerten Fläche bleiben die Bruthabitate für Freibrüter erhalten, da nach derzeitigem Kenntnisstand das Biotop erhalten bleibt. Um die ökologische Wertigkeit des östlich angrenzenden Biotops trotz gewerblicher Nutzung zu erhalten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Damit wäre eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden. Das Biotop bietet zudem vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können. Da in das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen wird und damit auch potenzielle Quartiere sowie die Leitlinienstruktur erhalten bleibt, wird das Konfliktpotenzial als gering erachtet. Eine direkte Beleuchtung des Biotops sollte trotzdem verhindert werden, um potenziell vorkommende Tiere nicht zu stören. Zudem ist der südlich angrenzende offen gelegte Bierstetter Bach zu erhalten.</p> <p>Wasser: Die Tatsache, dass die Gebietsausweisung in einem Überschwemmungsgebiet liegt (HQ_{extrem}), ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten.</p>

2.11 Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle

Die gegenständlich überplanten Flächen liegen zum größten Teil außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Lediglich die Änderungsbereiche I.2, IV.1 und IV.2 liegen im Überflutungsbereich eines Extremhochwasser (HQ extrem). Deshalb sind Überflutungen in diesen Änderungsbereichen nicht auszuschließen.

Heftige Starkregenereignisse in den letzten Jahren haben gezeigt, dass unwetterartige Niederschläge überall auftreten können und zu Überschwemmungen führen können. Genaue Daten zu diesem Gefahrenpotential liegen für die Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen nicht vor, es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass diese Gefahr zu berücksichtigen ist.

Die Gemeinde Herbertingen und die Stadt Bad Saulgau befinden sich in der Erdbebenzone 2. Dieser Zone gehören Gebiete an, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Die Ortsteile Lampertsweiler und Bierstetten befinden sich in der Erdbebenzone 1. In dieser Zone sind gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensitäten 6,5 bis < 7 zu erwarten. Nach den Daten des Landesamtes für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) für Epizentren im Zeitraum 1996 bis 2009 wurden im direkten Umfeld von Bad Saulgau (im Umkreis von 5 km) vielzählige Erdbeben verzeichnet. Bei dem Großteil der aufgezeichneten Beben handelt es sich jedoch um Erdbeben mit einer Magnitude von < 3,0. Eine maximale Magnitude von 3,1 wurde lediglich am 07.10.2001 südwestlich und am 25.12.2008 nordöstlich von Bad Saulgau gemessen. Gemäß der Richterskala handelt es sich bei einer Magnitude von 2,0 bis < 3,0 um ein extrem leichtes Erdbeben, das generell nicht spürbar, jedoch messbar ist. Beben der Erdbebenkategorie „sehr leicht“ (Magnituden 3,0 < 4,0) sind oft spürbar, richten jedoch nur sehr selten Schäden an. Es kann also davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine akute Gefahr durch Erdbeben gegeben ist.

Aufgrund der exponierten Situierung in Ortsrandlage wäre ein Brandereignis, z.B. durch einen Blitzeinschlag, bei einigen Änderungsbereichen als wahrscheinlichstes Unfallszenario anzunehmen. Nach § 15 Landesbauverordnung (LBO) Baden-Württemberg vom März 2010 gilt:

„(1) Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Bauliche Anlagen, die besonders blitzgefährdet sind oder bei denen Blitzschlag zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen“.

Das höchste Gefahrenpotential geht von menschlichem oder technischem Versagen in einem Gewerbebetrieb aus, durch unvorhersehbare Unfälle können Brände, Explosionen oder Luft-, Boden-, Wasserverunreinigungen entstehen.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der weit überwiegende Flächenanteil aller Änderungsbereiche auch weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen (vgl. diesbezüglich Spalte „Prognose Nullvariante“ der Steckbriefe in Kap. 2.1).

Allgemein kann festgehalten werden, dass mit den vorgesehenen Ausweisungen von Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten immer auch Eingriffe in den Boden (durch Versiegelung / Überbauung) sowie (zumeist auch) Flora und Fauna verbunden sind. Diese würden sich bei einem Verzicht auf die geplanten Gebietsausweisungen bei dem Großteil der Änderungsbereiche nicht ergeben.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Zielsetzung, nämlich eine natur- und landschaftsverträgliche Befriedigung des in den nächsten 10 – 15 Jahren aufkommenden Bedarfs an Misch- und Gewerbeflächen, nicht erreicht werden kann. Zudem verringert die flächenneutrale Änderung einzelner Gebietsausweisungen den Neufächenverbrauch und somit auch den Eingriff in den Boden und die biologische Vielfalt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungspläne) sind nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu berücksichtigen und zu detaillieren:

Tabelle 19: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme
Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	Beeinträchtigung der Lebensqualität durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Emissionen	Intensive Eingrünung von Gewerbegebieten, die in räumlicher Nachbarschaft zu Wohnbebauung liegen Der Lärmschutz ist fachgutachterlich zu untersuchen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. auflagen im Zuge der Baugenehmigungen so zu regeln, dass gewerbliche Nutzungen möglich und Emissionsschutz der umgebenden Bebauung gewährleistet ist

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Verlust von Habitaten und Biotopflächen durch Überbauung und Versiegelung	Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten Nach Möglichkeit Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Rahmen der Detailplanung der verbindlichen Bauleitplanung Durchführung von notwendigen Rodungen im Winterhalbjahr Überprüfung älterer Gehölzbestände auf Habitatshöhlenbrütender Vögel bzw. auf Fledermausvorkommen
Fläche	Verlust	Entsiegelung bereits versiegelter Flächen Kompensationsmaßnahmen sollten zu positiven Effekten für mehrere Schutzgüter und Funktionen führen Flächensparendes Bauen und Begrenzung der Versiegelung
Boden	Verlust und Versiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster im Bereich von Stellplätzen)
Wasser	Rückgang der Grundwassererneubildungsrate Bau- und betriebsbedingter möglicher Austrag grundwasser-gefährdender Stoffe	vgl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Schutzgut Boden Feststellung des genauen Grundwasserstandes und seiner Schwankungen bei Baubeginn Gegebenenfalls besondere Maßnahmen zur Vermeidung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Grundwassers in Teilbereichen (Unzulässige Lagerungsmaterialien, Ermittlung der Durchlässigkeit der Bodenbeläge etc.)
Luft und Klima	Stau von Kaltluftabflüssen Beeinträchtigung der Lufthygiene	Bevorzugung freistehende Einzelhausbebauung gegenüber geschlossener Zeilenbebauung vgl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Schutzgut Mensch Nach Möglichkeit Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Rahmen der Detailplanung der verbindlichen Bauleitplanung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme
Landschaft	Fernwirkung	Besondere Gewichtung der Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes durch entsprechend wirksame grünordnerische Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungsplanverfahren) Nach Möglichkeit Erhalt bestehender Gehölze durch eine entsprechende Detailplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Überbauung von kulturhistorisch bedeutenden Bodendenkmälern	Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplanten Darstellungen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung stellen bei konkreter Umsetzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren ist.

Grundsätzlich hat die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die einzelnen Gebietsausweisungen (im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung) nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) zu erfolgen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u.a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Neben den Ausgleichsbedarf für Biotope und Boden fällt noch ein weiterer Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild an. Die für die Berechnung angewandte Methodik ist in dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Aussagen bezüglich der den Ausgleichsbedarf maßgeblich beeinflussenden Faktoren (Grundflächenzahlen, Anteil der Verkehrsflächen, Baum- und Gehölzpflanzungen, sonstige grünordnerische Maßnahmen etc.) getroffen werden können, ist eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht möglich.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Flächenbedarf für externe Ausgleichsmaßnahmen immer abhängig ist von der vorliegenden Bestandssituation (auf der Ausgleichsfläche) und den geplanten Aufwertungsmaßnahmen und Zielzuständen. Auch diese Sachverhalte sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs in Abhängigkeit von der Eingriffsschwere und der geplanten Kompensationsmaßnahmen muss daher auf die nachgelagerte Planungsebene vertagt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur groben Veranschaulichung der Planungswirkung ergibt sich in Gegenüberstellung der geplanten Änderungsbereiche die folgende Bilanz:

Tabelle 20: Gegenüberstellung der Neuausweisung, Änderung und der Flächenherausnahme (FNP = Flächennutzungsplan, LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche, G = Gewerbeflächen, M = Mischgebietsflächen, S = Sondergebietsflächen, P = Pufferstreifen)

Gemarkung	Von der FNP-Änderung betroffene Flächen	Änderung von bereits in Anspruch genommenen Flächen	Neuausweisung	Flächenherausnahme*	Zusätzlicher Flächenverbrauch von LN durch die FNP-Änderung
Herbertingen	17,1 ha	-	8,0 ha G 3,4 ha P	5,74 ha G	+ 2,29 ha
Bad Saulgau	20,7 ha	3,2 ha G 2,3 ha S 0,4 ha M	11,76 ha G	2,1 ha G	+ 10,56 ha G
Lampertsweiler	1,9 ha	0,8 ha G 0,2 ha M	0,7 ha G 0,2 ha M	-	+ 0,7 ha G + 0,2 ha M
Bierstetten	1,7 ha	1,0 ha G -	0,1 ha G 0,3 ha M	0,9 ha M	+ 0,1 ha G -
Summe	41,4 ha	7,9 ha	24,46 ha	8,74 ha	+ 13,85 ha

* Flächen, die bisher im Rahmen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans einer Nutzung zugewiesen waren und im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden

Zum gegenständlichen Planstand verbleibt durch die Flächennutzungsplanänderung ein zusätzlicher Flächenverbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche von 13,85 ha, die sich zum einen aus der Verrechnung von Neuausweisungen und der Flächenherausnahme (Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zurückgeführt werden) und zum anderen aus der Änderung des Gebietstyps (z.B. von Mischbaufläche in Gewerbefläche) ergibt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen sind aufgrund folgender Gründe weitgehend ausgeschlossen:

Die Standorte der geplanten Misch- und Gewerbegebietsausweisungen sind als logische Fortführung der bestehenden Siedlungs- bzw. Gewerbeflächen anzusehen. Eine Fortsetzung der bestehenden Planungen in diesen Bereichen bietet sich sowohl aus wirtschaftlichen Beweggründen (Infrastruktur wie Leitungen, entsprechend dimensionierte Kanäle und Zufahrten auf den bereits bebauten Flächen) als auch aus landschaftsästhetischen und naturschutzfachlichen Aspekten überwiegend an. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die zumeist relativ geringe ökologische und landschaftsbildliche Qualität der in Anspruch genommenen Flächen zu bedenken.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass aus Sicht der Verwaltungsgemeinschaft die gegenständlich überplanten Flächen die bestgeeigneten, verfügbaren Flächen für die entsprechenden Zielnutzungen in der jeweiligen Gemarkung sind.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den dargestellten Planungen erfolgte in erster Linie bezüglich anlagebedingter negativer Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit. Empfindlichkeiten gegenüber bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen können zum aktuellen Planungsstand (Flächennutzungsplanebene) nur bedingt bewertet werden.

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen der geplanten Darstellungen basiert im Wesentlichen auf den Angaben der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen, dem Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, www.lubw.baden-wuerttemberg.de/) sowie den Einschätzungen des Gutachters. Darüberhinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor.

Zudem sind folgende Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken aufgetreten:

- Begrenzte Datengrundlage bezüglich Grundwasserflurabstände
- aufgrund der Planungsebene keine Angaben bezüglich künftiger Bebauungsdichte und damit keine Ableitung der Eingriffsschwere möglich
- dementsprechende Informationslücken in Bezug auf den Umfang des zu erwartenden Anstiegs der Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Im Zuge der gegenständlichen Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände zu befürchten, die sich nicht mittels entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren bzw. vollständig vermeiden ließen. Die konkrete Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen sowie die Ausgestaltung der erforderlichen Maßnahmen muss jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der konkreten Baugenehmigungsplanung erfolgen, wenn im Detail feststeht, welche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Planungen und Maßnahmen vorgesehen, deren Wirksamkeit oder deren Auswirkungen einer konkreten Überwachung bedürfen.

Für diejenigen Gebietsausweisungen, bei denen die Erhaltung (bzw. Verpflanzung) von bestehenden Biotopstrukturen angestrebt wird, soll in der Ausführungsphase über Baustellenbegehungen und Fotodokumentation (im Rahmen der Umweltbaubegleitung) sichergestellt und dokumentiert werden, dass die Biotopbestände keinen Schaden nehmen bzw. dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auftreten können.

Ähnliches gilt für die Gebietsausweisungen, bei denen bestehende Stallungen / Scheunen abgerissen werden müssen. Auch hier ist zeitnah vor der Baumaßnahme über entsprechende tierökologische Begehungen sicherzustellen, dass keine gebäudebrütenden Vogelarten oder auch Fledermausvorkommen betroffen sind.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Darüber hinaus obliegt es der Stadt Bad Saulgau und der Gemeinde Herbertingen, die Umweltauswirkungen der Planung bei Umsetzung und Nutzung der künftigen Baugebiete zu überwachen und im Zweifelsfall entsprechende Maßnahmen einzuleiten, um unerwartet auftretende Beeinträchtigungen zumindest zu reduzieren.

Grundsätzlich sind die Monitoring-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen wurde vom Landratsamt Sigmaringen am 03.08.2011 genehmigt.

Ausgelöst durch die aktuellen Entwicklungen in der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen ergaben sich diverse Änderungsanträge, die im Zuge der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Anpassung der Nutzungsdarstellungen in insgesamt 17 Änderungsbereichen. Neben Neuausweisungen in Form von Misch- und Sondergebietsflächen sowie Gewerbeflächen werden auch jene Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, Teil der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Bei diesen Flächen werden bisherige Nutzungsdarstellungen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt. Einen Überblick über die Lage der neu aufgenommenen Standorte für eine bauliche Entwicklung gibt Kapitel 1.3.3 des gegenständlichen Umweltberichts sowie der Übersichtsplan in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die einzelnen Änderungsbereiche tabellarisch in Form von Steckbriefen. Beurteilungsgegenstand des gegenständlichen Umweltberichtes sind dabei ausschließlich die neu als Nutzungsdarstellung aufgenommenen Teilflächen bzw. Teilflächen mit einer wesentlichen Änderung des Gebietscharakters. Von einer detaillierten Betrachtung ausgenommen sind die Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, da sich hier faktische keine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes ergibt.

Zusammenfassend betrachtet lassen sich die mit den geplanten Gebietsausweisungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft folgendermaßen beschreiben:

Für die Ausweisungen von Misch- und Gewerbegebieten sowie Sondergebieten auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. bereits bebauten Flächen ergeben sich projektbedingte Eingriffe in erster Linie für das Schutzgut Boden. Grundsätzlich verlieren versiegelte bzw. überbaute Böden ihre Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion, Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für die Natürliche Vegetation) vollständig, so dass die Eingriffsintensität für diese Flächen gleich ihrer Bestandsbewertung ist. Um die Beeinträchtigungen von Böden soweit als möglich zu minimieren, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (nachfolgende Bebauungsplanverfahren) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ergriffen (z. B.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Festlegung einer möglichst geringen GRZ, Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen).

In einigen Änderungsbereichen kommen zu den o.g. Eingriffen in das Schutzgut Boden noch Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft, Luft und Klima hinzu. Diese resultieren aus der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen (Schutzgut biologische Vielfalt und Landschaft) bzw. der Inanspruchnahme von Moorflächen/Überschwemmungsgebieten (Schutzgut Wasser, Luft und Klima).

Insbesondere bei Gewerbeflächenausweisungen sind an die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung besondere Ansprüche in Bezug auf das städtebauliche Konzept und die Eingrünungsmaßnahmen zu stellen. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bestehende Gehölze innerhalb der Plangebiete durch eine entsprechende Detailplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erhalten werden können. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei Rodungen entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Beachtung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen hingewiesen (vgl. entsprechende Hinweise in den Steckbriefen in Kap. 2.1).

Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stellen die geplanten Nutzungen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in anderer Weise zu kompensieren sind. Die detaillierte Untersuchung der Eingriffsschwere und die Ableitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen kann jedoch erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, wenn bekannt ist, in welchem Umfang es Eingriffe in die relevanten Schutzgüter geben wird.

Nachdem mit der gegenständlichen Planung keine gravierenden Eingriffe in sensible oder nicht wiederherstellbare Biotopstrukturen verbunden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Auswirkungen der Planungen grundsätzlich kompensierbar sind.

Zur Übersicht sind im Folgenden die Konflikte der einzelnen Änderungsbereiche noch einmal tabellarisch aufgeführt. Weiterhin sind der Tabelle empfohlene Maßnahmenvorschläge zu entnehmen.

Tabelle 21: Konflikte der einzelnen Änderungsbereiche incl. empfohlener Maßnahmen

Gemarkung	Änderungsbereich	Konflikte und empfohlene Maßnahmen
Herbertingen	I.1	<p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte versucht werden, die südlich angrenzende Gehölzstruktur zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, so wird <u>vor Baubeginn</u> empfohlen, die <u>Fläche auf ein mögliches Goldammervorkommen zu überprüfen</u> und ggf. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- / Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (z. B. Bauzeitenregelung etc.). Ein Vorkommen der Zauneidechse entlang des Bahndamms im Südwesten ist zu erwarten. <u>Eine nähere Untersuchung auf Zauneidechsenhabitate</u> wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen. Bei einem Vorkommen ließe sich das <u>Untersuchungsgebiet durch einen Reptilienzaun vom Zauneidechsenhabitat entlang der Bahnlinie abgrenzen</u>, sodass ein</p>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemarkung	Änderungsbereich	Konflikte und empfohlene Maßnahmen
		Einwandern der Tiere in das Untersuchungsgebiet und damit eine Verletzung der Verbotstatbestände unterbunden wird.
	I.2	<p>Boden, Klima und Luft: Bei der westlichen Teilfläche handelt es sich gemäß Moorkataster Baden-Württemberg um ein Anmoor. Im Rahmen der verbindlichen Baubegleitung wird deshalb die Erstellung eines <u>ingenieurgeologischen Gutachtens zur Ermittlung eventueller Moorbodenbereiche</u> empfohlen. Darüber hinaus sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu definieren, welche diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Auch ist bei der Konzeption der Ausgleichsflächen der Eingriff in einen Anmoorbereich entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z. B. Situierung der Ausgleichsflächen nach Möglichkeit ebenfalls in Moorflächen, Anheben des Grundwasserstandes etc.).</p> <p>Wasser: Die Tatsache, dass der westliche Teil der Gebietsausweisung in einem <u>Überschwemmungsgebiet</u> liegt (HQ_{extrem}) ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind <u>geeignete Maßnahmen zur Vermeidung</u> von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten. Der hohe Grundwasserstand ist innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>
	I.3	<p>Boden, Klima und Luft: Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei den betroffenen Flächen um Anmoor und Niedermoorböden. Im Rahmen der verbindlichen Baubegleitung wird deshalb die Erstellung eines <u>ingenieurgeologischen Gutachtens zur Ermittlung eventueller Moorbodenbereiche</u> empfohlen. Darüber hinaus sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu definieren, welche diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Auch ist bei der Konzeption der Ausgleichsflächen der Eingriff in einen Moorbereich entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z. B. Situierung der Ausgleichsflächen nach Möglichkeit ebenfalls in Moorflächen, Anheben des Grundwasserstandes etc.).</p> <p>Biologische Vielfalt: Freibrüter wie die <u>Goldammer</u> (RL BW/D: V) und Bodenbrüter wie die <u>Feldlerche</u> (RL BW/D: 3) können im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden und <u>sollten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, spätestens jedoch vor Baubeginn näher untersucht werden</u>. Eine Nutzung der Gräben durch Amphibien erscheint unwahrscheinlich, konnte im Zuge der Relevanzbegehung jedoch nicht abschließend geklärt werden. <u>Vor Bauantritt ist eine Untersuchung der Gräben auf die Nutzung von Amphibien zu empfehlen</u>. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet „Ölkofer Ried“ sind zu beachten und zu vermeiden.</p>
Bad Saulgau	II.1	<p>Boden: Aufgrund der vorliegenden Altlast sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.</p>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemarkung	Änderungs- bereich	Konflikte und empfohlene Maßnahmen
		<p>Biologische Vielfalt: Im Untersuchungsgebiet ist die Feldlerche (RL BW/D: 3) als Brutvogel anzunehmen. <u>Im Zuge einer Bebauung der Fläche ist von einem Habitatverlust der Feldlerche auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden muss.</u> Weiterhin befindet sich direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend ein Brutrevier der Goldammer (RL BW/D: V). Da zusätzlich zur gegenständigen Flächennutzungsplanänderung eine Änderung der benachbarten Fläche im Westen (FNP-Änderung GIO) geplant ist, wäre im Fall einer beidseitigen Bebauung eine Verdrängung des Brutreviers anzunehmen. <u>Die Verdrängung des Brutreviers der Goldammer ließe sich mit einer sinnvollen Eingrünung des Geländes (beispielsweise mit einer strukturreichen Hecke aus verschiedenen Feldgehölzen) kompensieren.</u> Um die ökologische Wertigkeit des westlich angrenzenden Biotops trotz gewerblicher Nutzung zu erhalten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten.</p>
	II.2	<p>Boden: Aufgrund des vorliegenden Altlastenverdacht sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.</p> <p>Boden, Luft und Klima: Gemäß Moorkataster Baden-Württemberg handelt es sich bei der geplanten Gewerbefläche um ein Niedermoorboden. Im Rahmen der verbindlichen Baubegleitung wird deshalb die Erstellung eines <u>ingenieurgeologischen Gutachtens zur Ermittlung eventueller Moorbodenbereiche</u> empfohlen. Darüber hinaus sind entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu definieren, welche diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Auch ist bei der Konzeption der Ausgleichsflächen der Eingriff in einen Niedermoorbereich entsprechend zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (z. B. Situierung der Ausgleichsflächen nach Möglichkeit ebenfalls in Moorflächen, Anheben des Grundwasserstandes etc.). Der hohe Grundwasserstand ist innerhalb des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Biologische Vielfalt: Auch wenn die Beschaffenheit des Schuppens (eher wind- und wetterdurchlässig und ohne schützenden Zwischenboden) eine <u>Nutzung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter</u> unwahrscheinlich erscheinen lässt, <u>sollte im Vorfeld einer möglichen Baufeldfreimachung eine Nutzung durch die genannten Arten überprüft werden.</u> Ebenso sollte der Stadel vor einem Abriss überprüft werden. Weiterhin ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen. <u>Im Vorfeld einer Baufeldfreimachung sollte der Bereich näher auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse hin untersucht werden,</u> um ggf. Verbreitungsschwerpunkte auf der Fläche festlegen zu können. So können geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erarbeitet werden (z.B. Abfangen, Reptilienzaun etc.).</p>
	II.4	<p>Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche handelt ist tendenziell eher eine Verringerung der Auswirkungsintensität zu erwarten.</p>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemarkung	Änderungsbereich	Konflikte und empfohlene Maßnahmen
	II.6	<p>Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Fläche „Sondergebiete Einzelhandel“ handelt, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biologische Vielfalt, Wasser, Landschaft, Luft und Klima zu erwarten.</p> <p>Kultur- und Sachgüter: Da sich innerhalb des Änderungsbereiches II.6 auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte befinden, ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Boden: Aufgrund der vorliegenden Altlastenverdacht sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.</p>
	II.7	<p>Da es sich beim geplanten Änderungsvorhaben nur um eine flächenneutrale Änderung der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche „An der Hochberger Straße“ handelt, sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Ausweisung einer neuen Einzelhandelsfläche ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Das im Februar 2018 durchgeführte Verkehrsgutachten von der Planungsgesellschaft Brenner Plan GmbH hat jedoch ergeben, dass der neu geplante Kreisverkehr auch zur verkehrlichen Spitzenstunden Leistungsfähig ist.</p> <p>Boden: Aufgrund der vorliegenden Altlast sind in der weiterführenden Planung die Hinweise des Fachbereiches Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu berücksichtigen.</p>
Lampertsweiler	III.1, III.2	<p>Kultur- und Sachgüter: Da sich innerhalb des Änderungsbereiches III.1 auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte befinden, ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Biologische Vielfalt: Die Gebäude der Kleck AG bieten sich prinzipiell als Bruthabitate für Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe an, zumal dort vermehrt Haussperlinge und Schwalben beobachtet wurden. Auch eine Nutzung durch beispielsweise Zwergfledermäuse lässt sich nicht ausschließen. <u>Bei einem Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz der Kleck AG, sollte diese auf mögliche Gebäudebrüter sowie Fledermäuse kontrolliert werden.</u></p>
Bierstetten	IV.1	<p>Kultur- und Sachgüter: Da sich innerhalb des Änderungsbereiches IV.1 auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte befinden, ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Biologische Vielfalt: Das Biotop (Nr. 179234370324) bietet vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können. Da in das Biotop nach derzeitigem</p>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemarkung	Änderungsbereich	Konflikte und empfohlene Maßnahmen
		<p>Kenntnisstand nicht eingegriffen wird und damit auch potenzielle Quartiere sowie die Leitlinienstruktur erhalten bleibt, wird das Konfliktpotenzial als gering erachtet. <u>Eine direkte Beleuchtung des Biotops sollte trotzdem verhindert werden, um potenziell vorkommende Tiere nicht zu stören.</u> Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit des angrenzenden Biotops sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten. Um negative Auswirkungen auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten definitiv ausschließen zu können, sind in der weiterführenden Planung die innerhalb des geplanten Änderungsbereiches bestehenden <u>Stallungen/Scheunen</u> dahingehend zu <u>untersuchen</u>. Sollten entsprechende Arten nachgewiesen werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Wasser: Die Tatsache, dass die Gebietsausweisung in einem <u>Überschwemmungsgebiet</u> liegt (HQ_{extrem}), ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind <u>geeignete Maßnahmen zur Vermeidung</u> von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten.</p>
	IV.2	<p>Kultur- und Sachgüter: Da sich innerhalb des Änderungsbereiches IV.2 auf archäologische Kulturdenkmale zu prüfende Objekte befinden, ist bei den Bauarbeiten mit besonderer Aufmerksamkeit vorzugehen. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</p> <p>Biologische Vielfalt: Das Biotop (Nr. 179234370324) bietet vereinzelt Spalten, die Fledermäusen als Quartierstruktur dienen können. Da in das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen wird und damit auch potenzielle Quartiere sowie die Leitlinienstruktur erhalten bleibt, wird das Konfliktpotenzial als gering erachtet. <u>Eine direkte Beleuchtung des Biotops sollte trotzdem verhindert werden, um potenziell vorkommende Tiere nicht zu stören.</u> Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte das Projektgebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen definiert werden (z. B. Abfangen, Reptilienzaun etc.). Um die ökologische Wertigkeit des östlich angrenzenden Biotops trotz gewerblicher Nutzung zu erhalten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Schutzabstände einzuhalten.</p> <p>Wasser: Die Tatsache, dass die Gebietsausweisung geringfügig im <u>Überflutungsbereich</u> eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) liegt, ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind <u>geeignete Maßnahmen zur Vermeidung</u> von negativen Auswirkungen zu ergreifen (z. B. durch</p>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemarkung	Änderungs- bereich	Konflikte und empfohlene Maßnahmen
		Planung und Situierung von geeigneten Versickerungsflächen). Zudem sind die Belange des Hochwasserschutzes hinreichend zu gewichten.