

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <hr/> Zeichnerischer Teil	3
2. <hr/> Rechtsgrundlagen	4
3. <hr/> Planungsrechtliche Festsetzungen	5 bis 8
4. <hr/> Hinweise	9 bis 12
5. <hr/> Örtliche Bauvorschriften	13 bis 15
6. <hr/> Begründung	16 bis 25
7. <hr/> Umweltbericht	26 bis 36
8. <hr/> Ökologischer Bestandsplan	37
9. <hr/> Erläuterungsbericht Kompensationsfläche	38 bis 46
10. <hr/> Auswirkungen auf Bodenfunktionen	47 bis 51
11. <hr/> Verfahrenshinweise	52

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 01.07.1987 (BGBl. I S. 2191, 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831).

2.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

2.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

2.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. 161, 186).

Stadt Bad Saulgau Gemarkung Haid

Bebauungsplan „Ortskern Haid“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 4 (2) Ziff. 3 und § 4 (3) BauNVO.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.1.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Die Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO wird auf II als Höchstgrenze im Plangebiet festgesetzt.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) festgesetzt. Eine Abweichung zum jeweilig angegebenen Wert ist im Bereich von +/- 20 cm zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

4. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Für Gebäude wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,6 m freizuhalten.

Nördlich des Fußwegs von der Wendeanlage zur Jesumskirche ist auf der gekennzeichneten Fläche nur eine Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stein- und Koniferengärten sowie vegetationsfreie Flächen und Steinschüttungen nicht zulässig.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen gem. § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

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

8. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Mit Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt die Entwässerung der Baugrundstücke im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird gesammelt und über einen bestehenden MW-Kanal der Kläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal mit einem Leitungsrecht (**LR**) von 6,0 m Breite zu Gunsten der Entwässerungseinrichtung in ein Versickerungsbecken geleitet. Die Fläche des Leitungsrechts darf nicht mit Bäumen und Großsträuchern bepflanzt werden.

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB.

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgelegt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Rückenstütze sowie notwendige Damm- bzw. Einschnittböschungen auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

Versorgungsleitungen wie z. B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen vom 0,5 m Breite zu dulden.

9. Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Auf den Baugrundstücken nördlich der „Lange Straße“ wird jeweils der nördliche Teil ab einem Abstand von 2,5 m zur Baugrenze als private Grünfläche ausgewiesen.

Außerdem wird der südliche Teil der Baugrundstücke nahe der Jesumskirche als private Grünfläche ausgewiesen.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

Auf einem ca. 15 m breiten Streifen entlang der Südgrenze der geplanten Bebauung werden ergänzend zu den dort schon vorhandenen Bäumen 20 zusätzliche Obsthochstämme gepflanzt. Die Ausführung dieser Baumpflanzungen erfolgt nach Festsetzung des Kaufvertrag UR.-Nr. 2320/2018 R bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten. Dieser beinhaltet eine entsprechende Sicherung über Grundbuch oder/und Baulast/öffentl. rechtlichen Vertrag.

Auf jedem Baugrundstück ist für jede angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum laut Arten-/Sortenliste zu pflanzen. Wird von den vorhandenen alten Obstbäumen ein Baum auf dem Baugrundstück erhalten, entfällt die Neupflanzung. Bei Abgang sind die Bäume nach Art und Habitus gleichwertig zu ersetzen. Diese Bäume können auch im Pflanzgebot (pfg) untergebracht werden.

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs nördlich der „Lange Straße“ ist ein 7,5 m breiter Gehölzstreifen mit Sträuchern anzulegen (**Pflanzgebot pfg**) und pro Baugrundstück je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum laut Arten-/Sortenliste gepflanzt. Das Leitungsrecht auf der Ostseite dieser privaten Grünfläche darf nicht bepflanzt werden.

Die Arten-/Sortenliste liegt bei.

11. Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

Im Nordwesten des Flurstücks 15 wird ein großer Birnbaum erhalten. Ebenso wird auf Flurstück 46 ein großer Birnbaum im Südwesten erhalten. Die beiden Bäume sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

Außerdem werden auf dem Sichtschutzstreifen entlang der Südgrenze der geplanten Bebauung 6 Obstbäume erhalten.

Bei Abgang sind die Bäume nach Art und Habitus gleichwertig zu ersetzen.

12. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Ersatzmaßnahme Flurstück Nr. 1, Gemarkung Ostrach-Tafertsweiler:

Die Maßnahme befindet sich südlich von Friedberg, einem Ortsteil von Tafertsweiler, Gemeinde Ostrach, im Talraum des Friedberger Bachs. Der Bereich südlich Friedbergs besteht aus Nasswiesen und Großseggenriedern auf Anmoor und ist als Biotop nach § 33 NatSchG in der Fassung vom 14.07.2015 gesetzlich geschützt. Auf dem Flurstück Nr. 1, Gemarkung Ostrach-Tafertsweiler, befindet sich ein Intensivacker.

Der Acker wird in Intensivgrünland umgewandelt. Nach einer Wieseneinsaat wird die Fläche von 5.787 m² in Zukunft als mehrschürige Wirtschaftswiese bewirtschaftet.

Aufgestellt:
Stadtbauamt Bad Saulgau,
Christoph Zoll

Bebauungsplan „Ortskern Haid“; Gemarkung Haid

HINWEISE

1. Altlasten

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

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

2. Niederschlagswasser

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

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird (Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landkreises Sigmaringen).

Die Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums sind zu beachten.

Ein Baugrundgutachten im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Deshalb wird das Niederschlagswasser über einen RW-Kanal an ein zentrales Versickerungsbecken geleitet.

3. Kommunales Abwasser

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4. Immissionen

Mit dem Bebauungsplan „Ortskern Haid“ wird in die bestehende Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet eingeschoben. Zu diesem Zweck werden in einem Teilbereich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude abgerissen und die Grundstücksflächen der Wohnbebauung zugeführt. Die Gebietsabstufung MD – WA ist einzuhalten, wobei sich der Ortskern insgesamt betrachtet mit dieser Planung stark Richtung allgemeiner Wohnnutzung entwickelt. Verbliebene landwirtschaftliche Betriebe oder Betriebsteile haben dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Für allgemeine Wohngebiete gelten die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nach TA-Lärm.

5. Grundwasserschutz

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

6. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrüntem Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landratsamts Sigmaringen zu beachten.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Stand Oktober 2009, ist zu beachten.

7. Naturschutz

Rodungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur außerhalb der Brutperioden stattfinden. Die Brutperiode ist von 1. März bis 30. September. Die neuen Streuobstbäume sind vor oder unmittelbar nach den Rodungsarbeiten zu pflanzen. Nistkästen als Ausgleich sind vorher anzubringen. Beim Abbruch von Gebäuden (insbesondere von alten landwirtschaftlichen Gebäuden) sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

8. Landschaftsschutzgebiet

Südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Höhe 646,4 südlich Haid“, Nr. 4.37.013.

9. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

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

10. Archäologische Fundstellen

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

11. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen vom 25.08.2011 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits ein bestehendes Mischgebiet und ein geplantes Wohngebiet ausgewiesen.

12. Gehölzliste für den Bebauungsplan „Ortskern Haid“

Deutscher Name

Botanischer Name

Großkronige Laubbäume für die Baugrundstücke (B) und den Sichtschutzstreifen (S):

Apfelsorten (B) + (S)	Malus domestica
Birnensorten (B) + (S)	Pyrus domestica
Süß- und Sauerkirschen (B) + (S)	Prunus
cerasifera Zwetschgen- und Pflaumensorten (B) + (S)	Prunus
domestica Hainbuche (B)	Carpinus
betulus	
Ebereschen-Hybriden (B)	Sorbus aucuparia

Heckenpflanzen für die Baugrundstücke:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen (Arten siehe unten)	Rosa spec.
Eibe	Taxus baccata

Standortgerechte, einheimische Gehölze für die Pflanzgebote:

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Waldhasel	Corylus avellana
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Echter Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Kriechrose	Rosa arvensis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Ackerrose	Rosa agrestis

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Ortskern Haid" auf der Gemarkung Haid beschlossen:

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

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

1.1 Dachform und -deckung § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Folgende Dachform ist zulässig:

Für Gebäude ein Satteldach mit Dachneigung 20° bis 40°.

Untergeordnete Anbauten/Vorbauten, Nebenanlagen und Garagen sind ebenfalls mit Satteldach oder mit Flachdach auszuführen.

1.1.2 Die Dachbedeckung ist in nicht glänzendem Material auszuführen. Glasierte und engobierte Dachziegel und Dachsteine sind aus Gründen der Wirkung auf die freie Landschaft nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

1.1.3 Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

1.2 Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO

Bei Gebäuden darf die Firsthöhe, gemessen von der genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe), 9,50 m nicht übersteigen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) festgesetzt.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Die Summe der Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser darf insgesamt höchstens 40 m³ Rauminhalt haben.

1.4 Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten dürfen nur am Gebäude angebracht werden, wenn sie nicht mehr als 0,15 m über die Wandfläche eines Gebäudes hervorragen und mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,0 m über das anstoßende Gelände reichen. Ihre Ansichtsfläche darf 1,5 m² nicht überschreiten. Das Aufstellen von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

1.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Im 1,0 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, insbesondere bei Grundstückszu- und Ausfahrten, dürfen tote Einfriedungen nicht höher als 0,6 m, lebende einheimische Hecken nicht höher als 0,7 m sein. Gehölze für lebende Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen so zu pflanzen, dass zu diesen Verkehrsflächen ein durch den Gehölzschnitt geschaffenes Lichtraumprofil mit einem Abstand von mindestens 30 cm jederzeit gewährleistet ist. Stütz- und Einfriedungsmauern sind entlang öffentlicher Straßen und Wege nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein mit einer Neigung von weniger als 75° sind zur Sicherung von Böschungen zulässig. Die Höhe von Stütz- und Einfriedungsmauern zu Nachbargrundstücken darf von der tiefer gelegenen Seite aus max. 0,75 m über gewachsenem Grund betragen.

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

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage dürfen maximal 0,5 m² groß sein.

1.7 Veränderung der Höhenlage des Grundstücks § 74 (3) 1 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes sind für die Einbindung des Gebäudes bis zu $\pm 1,0$ m zulässig.

2. Aus Gründen des Verkehrs und aus städtebaulichen Gründen § 74 (2) Ziff. 1-6 LBO

2.1 Garagen und Stellplätze § 37 und § 74 (2) 2 LBO

Auf Grundstücken sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit auszuweisen.

Stellplätze u. ä. sind so zu befestigen, dass niederschlagendes Wasser flächig versickern kann.

Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.

3. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) Ziff. 1-2 LBO

3.1 Geländegestaltung

Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und die knappe Deponiekapazität ist, soweit dies möglich ist, die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

3.2 Hof- und Dachflächenwasser

Das Hof- und Dachflächenwasser kann in einer Zisterne gesammelt werden. Da eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, ist der Überlauf der Zisterne bzw. der Ablauf des Hof- und Dachflächenwassers an das Regenwasserkanalsystem mit Weiterleitung an eine zentrale Versickerungsanlage anzuschließen.

3.3 Befestigung vom Hofflächen und Stellplätzen

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

4. Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften

Der Lageplan "Bebauungsplan Ortskern Haid" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 21.01.2019 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

II. Geltungsbereich

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

III. Ordnungswidrigkeit

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

IV. Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

Doris Schröter
Bürgermeisterin

Stadt Bad Saulgau

Bebauungsplan "Ortskern Haid"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 16 -25) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemein

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 2.1 Abgrenzung
- 2.2 Beschreibung

3. Örtliche Planungen

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Angrenzende Bebauungspläne

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5. Planinhalt und Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Höhenlage baulicher Anlagen
- 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 nicht überbaubare Flächen
- 5.6 Versorgungsanlagen und Leitungen
- 5.7 Private Grünflächen
- 5.8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- 5.9 Erhalt von Bäumen
- 5.10 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.11 Altlasten
- 5.12 Schadloze Versickerung
- 5.13 Bodenschutz
- 5.14 Abfälle
- 5.15 Landschaftsschutz
- 5.16 Archäologische Fundstellen

6. Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
- 6.2 Abfallvermeidung
- 6.3 Versickerung
- 6.4 Erhalt alter Obstbäume
- 6.5 Veränderung des natürlichen Geländes

7. Flächenverteilung

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

- 8.1 Bodenordnung
- 8.2 Erschließung

9. Immissionen/Emissionen

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Begründung zum Bebauungsplan
"Ortskern Haid"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Der Ortsteil Haid befindet sich ca. 2 km südlich der Stadt Bad Saulgau, im Landkreis Sigmaringen. Der Ortsteil Haid ist ein Straßendorf, das im Wesentlichen aus Hofstellen besteht, die entlang der „Lange Straße“ angeordnet sind. Diese Straße zieht sich über einen markanten Höhenrücken, dessen südseitiger Hang als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ befindet sich auf einem Höhenrücken mitten im Ort entlang der „Lange Straße“.

2.2 Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich neben einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle landwirtschaftliche Flächen, die als Wirtschaftswiese und Pferdeweiden genutzt werden. Ein Teil dieser Pferdeweiden ist mit altem Streuobst bestanden.

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 130 m in Nord-Süd-Richtung, eine Ausdehnung von ebenfalls ca. 130 m in West-Ost-Richtung mit einer Fläche von ca. 2,0 ha.

3. **Örtliche Planungen**

3.1 **Flächennutzungsplan**

Laut genehmigtem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen vom 25.08.2011 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits folgende Nutzungen vorgesehen:

- Dorfgebiet	ca. 0,70 ha
- Wohngebiet	ca. 0,35 ha
- Verkehrsflächen (Lange Straße)	ca. 0,08 ha
- Flächen ohne Nutzungszuweisung	ca. 0,83 ha
	<hr/>
	ca. 1,96 ha

3.2 **Angrenzende Bebauungspläne**

Im Bereich des Ortsteils Haid gibt es bislang keinen Bebauungsplan.

4. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Eine im Ortskern Haid gelegene landwirtschaftliche Hofstelle soll ausgelagert werden und die dadurch frei werdenden Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ soll ein rechtlicher Rahmen für die bereits bestehende und die zukünftige Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Haid" soll gemäß FNP auf der Nordseite der „Lange Straße“ ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Auf der Südseite der „Lange Straße“ erfolgt ebenfalls die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Landschaftsbild zu wahren, soll die bebaubare Fläche einen ausreichenden Abstand zum Hangbereich im Süden haben, wo ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ).

Der Größe der Baugrundstücke reicht von ca. 590 m² bis ca. 1320 m².

5.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Bebauungsplan festgelegt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Dorfbild zu wahren wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.5 nicht überbaubare Flächen

Nebenanlagen, soweit es sich um Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) handelt, werden nur in den überbaubaren Flächen zugelassen.

5.6 Private Grünflächen

Auf den Baugrundstücken nördlich der „Lange Straße“ wird zur Wahrung des Dorfbildes jeweils der nördliche Teil ab einem Abstand von 2,5 m zur Baugrenze als Private Grünfläche mit einem Gehölzstreifen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ausgewiesen.

Die private Grünfläche im südlichen Teil der Baugrundstücke nahe der Jesumskirche wird teilweise in der Bepflanzung auf eine Höhe von 1,20 m beschränkt, damit der freie Blick zur Kirche gewährleistet bleibt.

In den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen gestattet.

5.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Um das Landschaftsbild bei dem südlich gelegenen Talhang nicht zu beeinträchtigen, werden in einem ca. 15 m breiten Streifen entlang der Südgrenze der geplanten Bebauung 20 Obsthochstämme gepflanzt. Dieser Obstbaumstreifen dient auch als Sichtschutz vor der geplanten Bebauung.

Entlang der Nord- und Ostgrenze der nördlich der „Lange Straße“ befindlichen Grundstücke wird ein 7,5 m breiter Gehölzstreifen mit Sträuchern und großkronigen Laubbäumen laut Arten-/Sortenliste angelegt (**Pflanzgebot pfg**). Die Pflanzmaßnahme dient der Einbindung des Baugebiets in das Dorfbild. Das Leitungsrecht auf der Ostseite dieser privaten Grünfläche darf nicht bepflanzt werden.

Außerdem sind auf jedem Baugrundstück für jede angefangene 600 m² ein großkroniger Laubbaum laut Arten-/Sortenliste zu pflanzen. Wird von den vorhandenen alten Obstbäumen ein Baum auf dem Baugrundstück erhalten, entfällt das Pflanzgebot.

5.8 Erhalt von Bäumen

Der Erhalt der beiden großen Birnbäume auf den Flurstücken 15 und 46, sowie der Bäume auf dem Sichtschutzstreifen entlang der Südgrenze der geplanten Bebauung dient dem Schutz eines ökologisch wertvollen Bestandteils der Natur, dem Erhalt des Landschaftsbilds und des dörflichen Umfeldes.

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

Zur Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Biotope“ wird auf einer externen Fläche eine Ersatzmaßnahme durchgeführt.

Es handelt sich um die Umwandlung einer Ackerfläche auf Flurstück Nr. 1 südlich von Friedberg, Gemarkung Tafertweiler, Gemeinde Ostrach, in eine Wirtschaftswiese.

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme wird zwischen Herrn Siegfried Lutz und der Stadt Bad Saulgau ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

5.10 Altlasten

Bestehende Altlasten sind im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Zum Schutz der Gesundheit der Menschen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe enthalten, wonach Müllablagerungen unverzüglich dem zuständigen Landratsamt zu melden sind.

5.11 Schadlose Versickerung

Um ein schadloses Abführen von Oberflächenwässern zu gewährleisten wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landkreises Sigmaringen, hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung im Freispiegel aufgrund der Topografie nicht für jedes Kellergeschoss gegeben ist.

5.12 Bodenschutz

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

5.13 Abfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

5.14 Landschaftsschutz

Damit die zukünftige Bebauung in der Kulisse des Landschaftsschutzgebiets „Höhe 646,4 südlich Haid“ südlich des Geltungsbereichs nicht sichtbar wird, ist vorgesehen, entlang dem Südrand der geplanten Bebauung einen 15 m breiten Streifen mit Obsthochstämmen anzulegen.

5.15 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Befunde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. **Örtliche Bauvorschriften**

6.1 Für eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Gebäudehöhen, Werbeanlagen und Automaten, Nebenanlagen, Einfriedungen und Außenantennen.

6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.

- 6.3 Zur Erhaltung einiger der alten Obstbäume braucht derjenige Bauwillige keine großkronigen Laubbäume auf seinem Baugrundstück zu pflanzen, der einen alten Obstbaum erhält.
- 6.4 Auf die Möglichkeit zur Veränderung des natürlichen Geländes für die Einbindung des Gebäudes wird hingewiesen.

7. **Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha mit folgender Unterteilung:

• Wohngebiet (WA)	ca.	1,0	ha	=	51,0	%
• Verkehrsflächen	ca.	0,1	ha	=	5,1	%
• private Grünflächen	ca.	0,4	ha	=	20,4	%
• Grünflächen als Sichtschutz	ca.	0,2	ha	=	10,2	%
• Flächen für Entwässerungsanlagen	ca.	0,26	ha	=	13,3	%
	ca.	1,96	ha	=	100,0	%

8. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

8.1 **Bodenordnung**

Die Flurstücke 15 und 46 befinden sich in Privatbesitz und wurden im laufenden Erschließungsverfahren von der Stadt Bad Saulgau zum überwiegenden Teil aufgekauft. Die „Lange Straße“ liegt auf einem öffentlichen Grundstück.

8.2 **Erschließung**

Im Zuge der Erschließung wird eine zusätzliche Stichstraße an die „Lange Straße“ angebunden. Die restliche Erschließung findet über Privatzufahrten statt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einen separaten Regenwasserkanal eingeleitet. Das Dach- und Hofflächenwasser wird ebenfalls in diesen Kanal eingeleitet und einer Versickerungsfläche außerhalb des Wohnbaugebiets zugeführt.

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

9. **Immissionen/Emissionen**

Wegen des bestehenden Dorfgebietes in der direkten Umgebung ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

10. **Wesentliche Auswirkungen. Ausgleichsmaßnahmen**

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

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 21.580 Wertpunkten wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) ausgeglichen. Diese externe Ausgleichsmaßnahme führt zu einem Wertpunkteüberschuss von 1.568 Punkten.

Aufgestellt:
Stadtverwaltung Bad Saulgau,
Fachbereich 3 - Stadtplanung

U M W E L T B E R I C H T

nach §2a BauGB

1. Zusammenfassung

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt im Bad Saulgauer Ortsteil Haid, Gemarkung Haid, ein Wohnbaugebiet zu planen. Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 2,0 ha und befindet sich auf der Nordseite eines Höhenrückens in einer Baulücke im Dorfkern.

Im Geltungsbereich befinden sich neben einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle landwirtschaftliche Flächen, die als Wirtschaftswiese und Pferdeweiden genutzt werden.

Durch die Bebauung entsteht eine Nettoneuversiegelung von ca. 3.600 m² Oberboden. Es müssen 10 Obsthochstämme und 22 weitere Laubbäume gerodet werden.

Die Grundstücke sollen mit den alten Bäumen des Streuobstbestands verkauft werden, so dass der Bauherr selber entscheiden kann, ob er einen dieser Obstbäume auf seinem Grundstück erhält. Der Erhalt der Bäume soll dadurch gefördert werden, dass das Pflanzgebot von einem Laubholzhochstamm pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche bei Erhalt eines alten Baumes entfällt. Das Baugebiet wird außerdem durch eine Sichtschutzbepflanzung entlang der südlichen und nördlichen Begrenzung in die umgebende Landschaft eingepasst.

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ und in die Streuobstbestände wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) ausgeglichen. Dabei verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 1.568 Wertpunkten.

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

2. Allgemeine Angaben

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt im Ortsteil Haid, Gemarkung Haid, ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 2,0 ha. Der Ortsteil Haid ist ein Straßendorf, das im Wesentlichen aus Hofstellen besteht, die entlang der „Lange Straße“ angeordnet sind. Diese Straße zieht sich über einen markanten Höhenrücken, dessen südseitiger Hang als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Auf diesem Höhenrücken befindet sich auf der Nordseite der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“. Der Geltungsbereich betrifft die Flurstücke 15, 46 (teilweise), 46/1 (teilweise), 48/1 (teilweise) und 86/1 (teilweise).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich neben einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle landwirtschaftliche Flächen, die als Wirtschaftswiese und Pferdeweiden genutzt werden. Ein Teil dieser Pferdeweiden ist mit altem Streuobst bestanden. Auf den beiden Flurstücken 15 und 46, welche dem Planungsträger gehören, befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs folgende Bäume:

- 17 Obstbäume
 - darunter 2 alte Birnbäume mit einem Stammdurchmesser > 80 cm
 - und 3 Höhlenbäume mit Baumhöhlen
- 22 sonstige Laubbäume (Walnuss, Salweide, Linde, Berg-/Spitzahorn, Vogelkirsche)

Die Baumaßnahmen führen zu einer Bodenneuversiegelung von ca. 3.600 m².

Von den 17 Obstbäumen müssen durch die geplante Bebauung nebst Erschließungsstraßen maximal 10 Obstbäume gerodet werden. Darunter befindet sich ein Höhlenbaum. Die beiden großen Birnbäume bleiben erhalten.

Die 22 sonstigen Laubbäume müssen bei der Umsetzung der Maßnahme gerodet werden. Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch Auflagen dazu angeregt, einen vorhandenen Baum pro Baugrundstück zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, müssen sie einen Hochstamm pro angefangene 600 m² auf ihren Grundstück pflanzen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen vom 25.08.2011 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine bestehende, gemischte Baufläche und eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.2 Darstellungen der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Haid" liegt in keinem fachgesetzlich festgelegten oder geplanten Schutzgebiet.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Abhang nach Süden das Landschaftsschutzgebiet „Höhe 646,4 südlich Haid“, Nr. 4.37.013.

Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung befinden sich keine „Natura-2000“-Schutzgebiete nach § 36 NatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG in der Fassung vom 14.07.2015 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Östlich von Haid befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km das Booser-Musbacher Ried als Teilfläche des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ mit der Nummer 8023-341.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 20 m Entfernung die nach § 2 DSchG unter Denkmalschutz stehende „Jesumskirche“.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Naturräumliche Gliederung und Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ liegt in der naturräumlichen Einheit der Donau-Ablach-Platten. Diese Altmoränenlandschaft ist geprägt von Höhenrücken und Tälern, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Der Ortsteil Haid liegt auf so einem Höhenrücken.

Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ Moränensedimente der Risskaltzeit.

Im Geltungsbereich befindet sich südlich der „Lange Straße“ ein altes landwirtschaftliches Anwesen. Zu diesem Bauernhof gehört eine Pferdeweide, die südlich und östlich an die landwirtschaftlichen Gebäude anschließt. Zwei Teilbereiche dieser Weide sind mit einem alten Streuobstbestand aus überwiegend Apfelbäumen bestanden.

Nördlich der „Lange Straße“ befindet sich eine Wirtschaftswiese mit einzelnen randständigen Obstbäumen.

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 20 m Entfernung eine unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche (Jesumskirche).

3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

3.2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer Lücke im Dorfgebiet, die laut gültigem Flächennutzungsplan bereits als geplantes Wohngebiet ausgewiesen ist. In der unmittelbaren Umgebung existieren Wohngebäude, ehemalige Hofstellen und eine Kirche.

Durch das Vorhaben entstehen in dieser Lücke weitere Wohnbauflächen. Der durch die Bebauung induzierte Individualverkehr kann über zwei Richtungen auf der „Lange Straße“ durch ein Dorfgebiet abfließen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ ist somit als gering einzuschätzen.

3.2.2 Schutzgut Boden

Naturräumliche Gegebenheiten und geologische Ausgangssituation

Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ Moränensedimente der Risskaltzeit.

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

Parabraunerde aus Lehm mit Zustandsstufe 2 und Grünlandzahlen zwischen 51 und 58.

Mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Heft 23, wurden die Funktionen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Puffer und Filter für Schadstoffe bewertet. Grundlage dafür war der Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der Bodenschätzung.

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

Die Darstellung der Bodenbewertung ist aus Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans ersichtlich.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgend aufgeführten Tabelle zusammengestellt:

	Bewertungsklassen nach der Systematik des Leitfadens der LUBW vor dem Eingriff unter Berücksichtigung des Zusatzparameters „A“ für karbonatische Gebiete	
Funktionen des Bodens, welche für die E/A-Regelung Ausschlag gebend sind	Flurstück 15	Flurstück 46
natürliche Bodenfruchtbarkeit	2	2
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	3	3
Puffer- und Filtervermögen	3	3

Durch die Bebauung entsteht eine Nettoneuversiegelung von ca. 3.600 m² Oberboden (siehe Anlage 4, Seite 50).

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, stehen keine geeigneten Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen nach Heft 24 LUBW zur Verfügung. Das Defizit von 15.360 Wertpunkten muss über externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut „Arten und Biotope“ ausgeglichen werden.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3.2.4 Klima, Luft

Die Grünlandgebiete in Haid sind Frischluftentstehungsgebiete. Diese Luftmassen strömen nach Süden und Norden in die dort vorhandenen Talniederungen und sind als Frischluftströme regional ohne besondere Bedeutung.

3.2.5 Vegetation und Biotopstrukturen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Haid" befindet sich gegenwärtig neben einem landwirtschaftlichen Anwesen Flächen mit Grünlandnutzung. Dabei handelt es sich um eine Pferdeweide (ca. 5150 m²) und eine Wirtschaftswiese (5200 m²).

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen folgende Bäume.

- 17 Obstbaumhochstämme, darunter
 - 10 Apfelbäume, davon 3 Bäume mit Baumhöhlen
 - 3 Birnbäume, davon zwei Bäume mit einem Stammdurchmesser > 80 cm
 - 4 Kirschbäume
- 22 sonstige Laubbäume, darunter
 - 3 Salweiden
 - 4 Walnussbäume
 - 6 Spitzahorne
 - 1 Vogelkirsche
 - 4 Bergahorne
 - 3 Linden
 - 1 Esche

Fünf Bäume stehen auf der Wirtschaftswiese Flst. 15 nördlich der "Lange Straße". Es handelt sich um 2 Apfelbäume, einen Kirschbaum und eine Linde entlang der Straße und einen alten Birnbaum im nordwestlichen Teil des Flurstücks.

Alle übrigen Bäume stehen südlich der "Lange Straße" auf Flurstück 46. Sämtliche Obstbaumhochstämme sind älter als 50 Jahre. Drei Apfelbäume haben einen weißfaulen Kern mit Astlöchern (Höhlenbäume). Einer der beiden alten Birnbäume steht auf Flst. 46 innerhalb des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens.

Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen hat eine Fläche von ca. 6.100 m² und umfasst neben einem Wohnhaus noch zwei Stallgebäude, einen ungenutzten Altbau, ein Fahrsilo und einen Schuppen.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens haben sich auf Bodenaufschüttungen und anderen ungenutzten Bereichen Sukzessionsgehölze mit Hartriegel, Holunder und Spitzahorn entwickelt. Auf der Ostseite des Fahrsilos befindet sich eine kleine Gruppe aus Walnussbäumen, Salweiden und einer Wildkirsche. Im Südwesten des Anwesens steht ein sehr großer Birnbaum (siehe oben). Neben der ehemaligen Dunglege hat sich ein Haselgehölz mit alter Salweide gebildet. Außerdem ist ein Walnussbaum auf dem Betriebsgelände vorhanden.

Zusammenfassend sind folgende Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden:

- Standweide (LFU 33.52)
- Wirtschaftswiese (LFU 33.61)
- Trittpflanzenbestand auf Grasweg (LFU 33.70)
- Zierrasen (LFU 33.80)
- nitrophytische Vegetation, Schuttplätze (LFU 35.11)
- Gebüsch mit naturraumuntypischer Artenzusammensetzung (LFU 44.11)
- Streuobstbestand auf Standweide (LFU 45.40b)
- Bauwerke und versiegelte Flächen (LFU 60.10)
- vorübergehend versiegelte Flächen (Silagelager)
- geschotterte Lagerplätze (LFU 60.40)
- Hausgarten (LFU 60.62)

Die im Geltungsbereich sich befindenden Obstbäume wurden nach Stamm- und Asthöhlen überprüft. Dabei konnte ein Höhlenbaum festgestellt werden, der auf der Fläche einer geplanten Erschließungsstraße steht. Die beiden großen Birnbäume werden erhalten.

3.2.6 Tiere und Pflanzen (§ 44 BNatSchG)

Die Bäume des Streuobstbestandes im Geltungsbereich sind über 50 Jahre alt. Bei einem Apfelbaum sind Weißfäulestellen erkennbar und Astlöcher vorhanden, so dass eine Überprüfung hinsichtlich höhlenbrütender Vögel erforderlich ist, um einen Tatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen. Zwei weitere Höhlenbäume befinden sich außerhalb der geplanten Baufenster und werden in den Sichtschutzstreifen integriert.

Für Vogelarten der Feldflur ist der Geltungsbereich aufgrund der Lage im Siedlungsbereich uninteressant.

3.2.7 Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Der Geltungsbereich liegt nahe einem Geländehochpunkt. Der gesamte Hangbereich nach Süden zu ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Von der Weilerstraße aus ist der obere Bereich der Baumkronen der bestehenden Obstbäume gerade noch erkennbar.

Durch das Vorhaben könnte entlang der Trauflinie des geschützten Höhenzuges die Wohnbebauung im Hintergrund sichtbar sein. Daher ist vorgesehen, entlang dem Südrand der geplanten Bebauung einen 15 m breiten Streifen mit Obsthochstämmen anzulegen.

3.2.8 Funktionselemente mit besonderer Bedeutung bezogen auf die untersuchten Schutzgüter

Als Funktionselement von besonderer Bedeutung gelten das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet und die 3 Höhlenbäume im Geltungsbereich, sofern sie als Brutstätte für Tiere in Frage kommen.

3.2.9 Sach- und Kulturgüter

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 20 m Entfernung die unter Denkmalschutz stehende „Jesumskirche“.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich aus den teilweise sehr engen Verknüpfungen einzelner Schutzgüter wie z. B. Schutzgut Boden mit Schutzgut Arten und Biotop. Im Falle des Vorhabens wirkt sich der Eingriff in das Schutzgut Boden (Neuversiegelung) auch auf das Schutzgut Arten und Biotop aus (Flächenverlust). Diesem Umstand wird in der Biotopwertbilanz Rechnung getragen.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans "Ortskern Haid" führt durch die Bebauung zu einer Nettoneuversiegelung von ca. 3.600 m² Oberboden.

Dafür entfällt auf ca. 3000 m² die landwirtschaftliche Nutzung, weil dort eine private Grünfläche und ein Pflanzgebot ausgewiesen wird. Auf dieser bisher als Wirtschaftswiese genutzten Fläche findet keine Eutrophierung mehr statt und die natürlichen Bodenfunktionen werden dort wieder verbessert.

Das geplante Baugebiet bietet Wohnmöglichkeiten für ortsansässige Menschen. Die Bewohner von Haid müssen als Bauwillige nicht in andere Ortsteile abwandern. Die dörfliche Wohngesellschaft bleibt erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme müssten bauwillige Dorfbewohner mangels Bauplätzen in andere Ortsteile abwandern. Die dörfliche Wohngesellschaft würde dadurch aufgelöst.

3.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Umweltauswirkungen

3.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahme findet außerhalb der Vogelbrutzeiten statt.

Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch Auflagen dazu angeregt, einen vorhandenen alten Obstbaum pro Baugrundstück zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, müssen sie einen Obsthochstamm pro angefangene 600 m² auf ihrem Grundstück pflanzen.

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und später wieder auf den Baugrundstücken verteilt.

In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten Herrn Frosdorfer wird ein Apfelbaum mit Asthöhlen und 6 Laubbäume beim Fahrsilo gerodet und dafür 4 Vogelnistkästen auf Grundstücken von Herrn Lutz angebracht. Dies sind zwei Schwalbennisthilfen im Kuhstall, ein Turmfalkennistkasten an der westlichen Außenfassade des Kuhstalls und ein Meisennistkasten im bestehen bleibenden Streuobstbestand.

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs werden auf einem ca. 15 m breiten Streifen insgesamt 20 Obsthochstämme als Sichtschutz gepflanzt.

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs nördlich der „Lange Straße“ wird ein 7,5 m breiter Gehölzstreifen mit Sträuchern angelegt (**Pflanzgebot pfg**) und pro Baugrundstück je angefangener 600 m² ein großkroniger Laubbaum laut Arten-/Sortenliste gepflanzt. Das Leitungsrecht auf der Ostseite dieser privaten Grünfläche darf nicht bepflanzt werden.

Das Pflanzgebot (pfg) und die Pflanzung der 20 Laubbäume dienen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, zur Schaffung eines Sichtschutzes zum Landschaftsschutzgebiet, zur Erhaltung und Entwicklung vorhandener Streuobstbestände als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zur Verbesserung der standörtlichen Bodenfunktionen durch Entzug einer Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Gehölzauswahl für lebende Hecken entlang der Baugrundstücksgrenzen ist aus der Arten-/Sortenliste aus den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Es dürfen nur einheimische Sträucher verwendet werden.

3.4.2 Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme)

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ und in die Streuobstbestände führt zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 21.580 Wertpunkten. Davon entfallen 15.360 Wertpunkte auf das Schutzgut „Boden“ und 6.220 Wertpunkte auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ (siehe Anlage 3, Seite 6 und Anlage 4, Seite 5).

Der Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) ausgeglichen.

Diese Kompensationsmaßnahme findet auf dem Flurstück Nr. 1, Gemarkung Ostrach-Tafertsweiler statt. Die Maßnahme wird in Anlage 3 zur Begründung beschrieben.

Diese externe Ausgleichsmaßnahme führt zu einer Aufwertung von 23.148 Wertpunkten.

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 23.148 Wertpunkte - 21.580 Wertpunkte = 1.568 Wertpunkte.

Durch die beschriebenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen mit einem Überschuss von 1.568 Wertpunkten.

3.5 Vorhabensalternativen

Für die Ausweisung von Wohnbauplätzen in Haid gibt es momentan keine weiteren möglichen Flächen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren der UP

Folgende Unterlagen wurden für die Erstellung dieses Umweltberichtes verwendet:

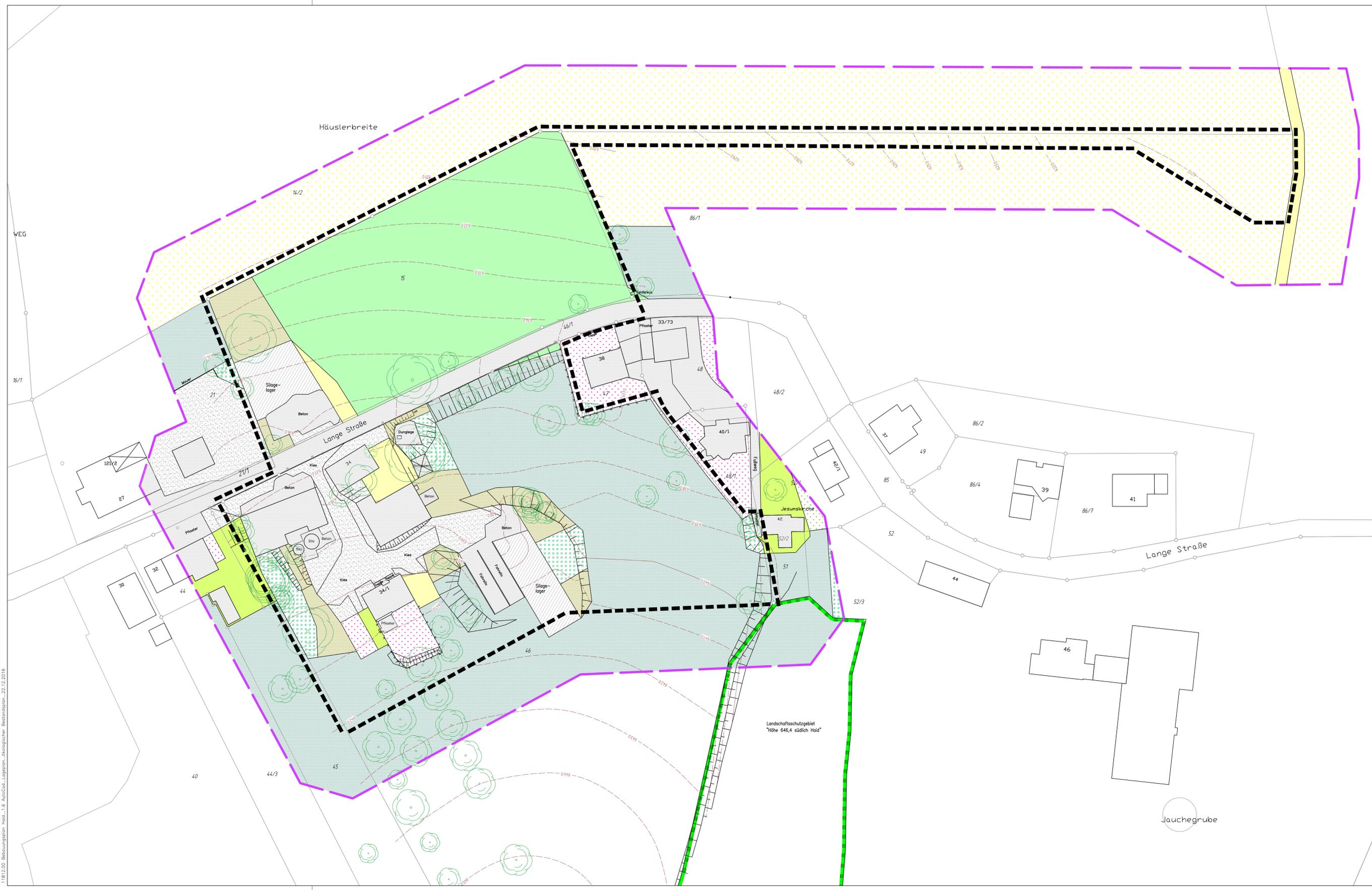
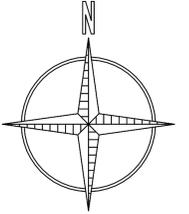
- Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (BÜK200) 8718 Konstanz
- Bodenschätzung vom Liegenschaftskataster des Landratsamtes Sigmaringen
- Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Heft 23
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (2012)
- Standortkartierung über die vorhandenen Lebensraumtypen und Nutzungsformen.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Die Pflanzgebote werden im Zuge der Baugenehmigung als Auflage aufgenommen.

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird zwischen Herrn Siegfried Lutz und der Stadt Bad Saulgau ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den
Stadtverwaltung Bad Saulgau



ZEICHENERKLÄRUNG:

- Flurstücksgrenzen bestehend Flst. Nr.
- Gebäude / Nebengebäude
- best. Böschung
- Höhenlinien
- bestehende Einzelbäume
- bestehender Einzelstrauch
- best. Zaun
- Geltungsbereich
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung Untersuchungsraum

Bestand, Realnutzung und Biotope	Biotoptypenschlüssel nach LFU BaWü
Magerwiese auf steiler nordseltiger Böschung bei der Jesuskirche	33.42
Standweide	33.52
Intensivgrünland	33.61
Trüppflanzenbestand, Grasweg	33.70
Zierrosen	33.80
nitrophytische Vegetation, Schuttplätze	35.11
Intensivacker	37.10
Gebüsch	44.11
versiegelte Fläche (Gebäude, Betonflächen etc.)	60.10
geschotterter Hof/Lagerplatz	60.40
Hausgarten	60.62
Silagelager	

Fassung vom 24.05.2017

BAD SAULGAU		Aufgestellt: Bad Saulgau, 22.12.2016
Kreis: Sigmaringen Stadt: Bad Saulgau Gemarkung: Haid		ökologischer Bestandsplan
Bebauungsplan "Ortskern Haid"		Maßstab: Geliefert: Bad Saulgau, 22.12.2016
INGENIEURBÜRO KARCHER GMBH BERATENDER INGENIEUR		gez.: 10.16 br gepr.: 10.16 Kl
<small>88348 Bad Saulgau, Poststraße 10, Tel. 07581-537333, Fax. 07581-537334 88364 Ehingen, Hauptstraße 25, Tel. 07381-27700, Fax. 07381-277040</small>		Proj.Nr.: 11812.00 Anlage Nr.:

11812.00 Bebauungsplan Haid, 1.6. AutoCAD, Logoplan, ökologischer Bestandsplan, 22.12.2016

Landkreis Sigmaringen

Stadt Bad Saulgau

Gemarkung Haid

Bebauungsplan "Ortskern Haid"

Erläuterungsbericht

zur Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen

Anlage 3 zur

Begründung des Bebauungsplans "Ortskern Haid"

Bestand

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt im Ortsteil Haid ein Wohnbaugebiet zu planen. Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 2,0 ha. Der Ortsteil Haid ist ein Straßendorf, das im Wesentlichen aus Hofstellen besteht, die entlang der „Lange Straße“ angeordnet sind. Diese Straße zieht sich über einen markanten Höhenrücken, dessen südseitiger Hang als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Auf diesem Höhenrücken befindet sich auf der Nordseite der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich neben einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle landwirtschaftliche Flächen, die als eine Wirtschaftswiese und Pferdeweiden genutzt werden. Ein Teil dieser Pferdeweiden ist mit altem Streuobst bestanden. Insgesamt stehen im Geltungsbereich auf den beiden Flurstücken 15 und 46, 17 Obstbäume, darunter 3 Höhlenbäume und 2 alte Birnbäume mit einem Stammdurchmesser > 80 cm.

Im Bereich der Hofstelle befinden sich weitere 22 Laubbäume der Arten Walnuss, Salweide, Linde, Berg-/Spitzahorn und Vogelkirsche.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen vom 25.08.2011 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine bestehende, gemischte Baufläche und eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg liegt die Wertigkeit für die vorhandene Standweide mit teilweise Streuobstbestand im Feinmodul bei 8 bis 14 Punkten, was für diesen Nutzungstyp eine geringe Wertigkeit im Sinne der Bedeutung im ökologischen Nutzen darstellt. Diese geringe Wertigkeit ergibt sich aus der starken Trittbelastung und der Nährstoffeinträge. Bei dem Intensivgrünland beträgt die Wertigkeit im Feinmodul 6 Punkte, was einer geringen Wertigkeit für diesen Nutzungstyp entspricht.

Die im Geltungsbereich sich befindenden Obstbäume wurden nach Stamm- und Asthöhlen überprüft. Dabei konnte ein Höhlenbaum festgestellt werden, der auf einer Fläche für eine geplante Erschließungsstraße steht. Die beiden großen Birnbäume werden erhalten.

Die ökologische Funktion des Lebensraums Streuobstwiese bleibt im räumlichen Zusammenhang weitgehend erhalten, da ein Teil des vorhandenen alten Baumbestandes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiter bestehen bleibt und in einem Streifen von ca. 15 m Breite am Südrand der geplanten Bebauung 20 Obsthochstämme gepflanzt werden.

Für den vorzeitig zu rodenden Höhlenbaum, werden 4 Vogelnisthilfen auf Grundstücken von Herrn Lutz angebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Haid" liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Höhe 646,4 südlich Haid“, Nr. 4.37.013. Es liegt außerhalb des Vorhabens. Damit die geplante Bebauung oberhalb der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Böschung vom Tal aus nicht sichtbar ist, wird entlang des Südrandes der geplanten Bebauung ein 15 m breiter Streifen mit 20 Obsthochstämmen bepflanzt.

Biotope nach § 33 NatSchG in der Fassung vom 14.07.2015 kommen im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Östlich von Haid befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km das Booser-Musbacher Ried als Teilfläche des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ mit der Nummer 8023-341.

Eingriff

Schutzgut Boden

Die Nettoneuversiegelung beim Oberboden beträgt nach Umsetzung des Bebauungsplans "Ortskern Haid" ca. 3.600 m². Dabei entsteht ein Kompensationsbedarf durch die Minderung der Wertigkeit in den Bodenfunktionen von 15.360 Wertpunkten (siehe Berechnung in Anlage 4).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wurde mit dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg eine Biotopwertbilanz aufgestellt. Die darin ausgewiesenen Biotopwerte werden für den Geltungsbereich vor und nach der Maßnahme gegenübergestellt.

Von den 17 Obstbäumen müssen durch die geplante Bebauung nebst Erschließungsstraßen maximal 10 Obstbäume gerodet werden. Darunter befindet sich ein Höhlenbaum. Die beiden großen Birnbäume bleiben erhalten.

Die 22 sonstigen Laubbäume müssen bei der Umsetzung der Maßnahme auch gerodet werden.

Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch Auflagen dazu angeregt, einen vorhandenen Baum pro Baugrundstück zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, müssen sie einen Hochstamm pro angefangene 600 m² auf ihren Grundstück pflanzen.

Wir gehen davon aus, dass im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabens die ökologische Funktion des Lebensraumes Streuobstwiese für Vögel im räumlichen Zusammenhang durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt wird, weil im direkten Umfeld des Geltungsbereichs vorhandene Streuobstbestände erhalten bleiben und die Baugrundbesitzer eine Auflage zum Pflanzen von Obsthochstämmen erhalten. Erforderliche Baumrodungen finden außerhalb der Vogelbrutzeit statt, so dass Tatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen sind.

Biotopbilanzierung

Die u.a. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg durchgeführt. Nach diesem Bewertungssystem können den aktuellen und zukünftigen Nutzungsformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Haid" folgende Wertstufen nach den Belangen des Artenschutzes zugeordnet werden:

Bestand				
LfU-Nr.	Biotoptyp	Wertpunkte nach Feinmodul	Fläche in m ² Bestand	Wertpunkte gesamt
33.52	Standweide ohne Obstbäume	8	4 585	36 680
33.61	Intensivwiese als Dauergrünland	6	5 230	31 380
33.70	Trittpflanzenbestand auf Grasweg	8	370	2 960
33.80	Zierrasen	8	60	480
35.11	nitrophytische Vegetation, Schutzplätze	10	1 240	12 400
37.10	Intensivacker	4	2.250	9 000
44.11	Gebüsch mit Naturraum untypischer Artenzusammensetzung	10	610	6 100
45.40 b	Standweide mit altem Streuobstbestand	14	775	10 850
60.10	Bauwerke, Straßen und versiegelte Flächen	1	2 280	2 280
	Silagelager (Oberboden längerfristig abgedeckt)	1	660	660
60.40	geschotterte Flächen	2	1 250	2 500
60.62	Hausgarten	8	320	2 560
	Summe Bestand		19 630	117 850

Planung				
LfU-Nr.	Biotoptyp	Wertpunkte nach Planungsmodul	Fläche in m ² Planung	Wertpunkte gesamt
33.70	Trittpflanzenbestand auf Grasweg	8	410	3 280
33.80	Zierrasen	8	40	320
35.11	nitrophytische Vegetation in Versickerungseinrichtung	10	1 115	11 150
37.10	Intensivacker	4	1 140	4 560
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	10	1 030	10 300
45.40 b	Standweide mit altem Streuobstbestand	14	775	10 850
45.40 b	Standweide Streuobstbestand neu	8	1 550	12 400
60.10	Bauwerke, Straßen und versiegelte Flächen	1	4 300	4 300
60.40	geschotterte Flächen	2	280	560
60.62	Hausgarten neu	6	8 760	52 560
60.62	Hausgarten alt	8	230	1 840
	Summe Planung		19 630	112 120

Gegenüberstellung der Wertpunkte von Bestand und Planung:

Wertpunkte Bestand insgesamt =	117 850 Pkte
Wertpunkte Planung insgesamt =	112 120 Pkte
<hr/>	
Biotopwertdifferenz =	5 730 Pkte

Die o.a. Biotopbilanzierung weist ein Defizit von 5 730 Wertpunkten aus.

Damit besteht für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ein Kompensationsbedarf von 5 730 Wertpunkten, welcher innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden kann. Zusätzlich ist für das Schutzgut „Boden“ ein Kompensationsbedarf in Höhe von 15.360 Wertpunkten (siehe Berechnung in Anlage 4) zu erbringen.

Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen finden auf einem externen Flurstück statt und sind im Kapitel „Ersatzmaßnahmen“ beschrieben.

Ausgleich

Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahme findet außerhalb der Vogelbrutzeiten statt.

Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch Auflagen dazu angeregt, einen vorhandenen alten Obstbaum pro Baugrundstück zu erhalten. Wenn dies nicht möglich ist, müssen sie einen Obsthochstamm pro angefangene 600 m² auf ihrem Grundstück pflanzen.

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrüntem Oberbodenmiete gelagert und später wieder auf den Baugrundstücken verteilt.

In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten Herrn Frosdorfer wird ein Apfelbaum mit Asthöhlen und 6 Laubbäume beim Fahrsilo gerodet und dafür 4 Vogelnistkästen auf Grundstücken von Herrn Lutz angebracht. Dies sind zwei Schwalbennisthilfen im Kuhstall, ein Turmfalkennistkasten an der westlichen Außenfassade des Kuhstalls und ein Meisennistkasten im bestehen bleibenden Streuobstbestand.

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs werden auf einem ca. 15 m breiten Streifen insgesamt 20 Obsthochstämme als Sichtschutz gepflanzt.

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereichs nördlich der „Lange Straße“ wird ein 7,5 m breiter Gehölzstreifen mit Sträuchern angelegt (**Pflanzgebot pfg**) und pro Baugrundstück je angefangener 600 m² ein großkroniger Laubbaum laut Arten-/Sortenliste gepflanzt. Das Leitungsrecht auf der Ostseite dieser privaten Grünfläche darf nicht bepflanzt werden.

Das Pflanzgebot (pfg) und die Pflanzung der 20 Laubbäume dienen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, zur Schaffung eines Sichtschutzes zum Landschaftsschutzgebiet, zur Erhaltung und Entwicklung vorhandener Streuobstbestände als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zur Verbesserung der standörtlichen Bodenfunktionen durch Entzug einer Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Gehölzauswahl für lebende Hecken entlang der Baugrundstücksgrenzen ist aus der unten aufgeführten Liste zu entnehmen. Es dürfen nur einheimische Sträucher verwendet werden.

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wildrosen (siehe Gehölzliste in den Hinweisen z. BEB)	Rosa spec.
Eibe	Taxus baccata

Für die Hochstämme, die auf den Baugrundstücken zu pflanzen sind, hat die Auswahl unter folgenden Baumarten zu erfolgen:

Apfelsorten	Malus domestica
Birnensorten	Pyrus domestica
Süß- und Sauerkirschen	Prunus cerasifera
Zwetschgen- und Pflaumensorten	Prunus domestica
Hainbuche	Carpinus betulus
Ebereschen-Sorten	Sorbus aucuparia

Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme)

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ und in die Streuobstbestände führt zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 21.090 Wertpunkten. Davon entfallen 15.360 Wertpunkte auf das Schutzgut „Boden“ und 5 730 Wertpunkte auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Der Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme) ausgeglichen. Nachfolgend wird Bestand, Planung und Wertpunktebilanz dieser Maßnahme beschrieben:

Flurstück Nr. 1, Gemarkung Ostrach-Tafertsweiler, 5.787 m²

Bestand:

Die Maßnahme befindet sich südlich von Friedberg, einem Ortsteil von Tafertsweiler im Talraum des Friedberger Bachs. Der Bereich südlich Friedbergs besteht aus Nasswiesen und Großseggenriedern auf Anmoor und ist als Biotop nach § 33 NatSchG in der Fassung vom 14.07.2015 gesetzlich geschützt. Auf dem Flurstück Nr. 1, Gemarkung Ostrach-Tafertsweiler, befindet sich ein Intensivacker.

Planung:

Der Acker wird in Intensivgrünland umgewandelt. Nach einer Wieseneinsaat wird die Fläche von 5.787 m² in Zukunft als mehrschürige Wirtschaftswiese bewirtschaftet. Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird zwischen Herrn Siegfried Lutz und der Stadt Bad Saulgau ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Bewertung:

Durch die Umwandlung von Ackerland in Intensivgrünland entsteht eine Aufwertung von 4 Wertpunkten pro m². Insgesamt werden durch die Extensivierung $5.787 \text{ m}^2 * 4 =$ **23.148 Wertpunkte** geschaffen.

Gesamtbewertung

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ und in die Streuobstbestände führt zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 21.090 Wertpunkten.

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 1, Gem. Tafertsweiler führt zu einer Aufwertung von 23.148 Wertpunkten.

Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von

$23.148 \text{ Wertpunkte} - 21.090 \text{ Wertpunkte} = 2.058 \text{ Wertpunkte}$

Fazit

Durch die beschriebenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen. Es entsteht dabei ein Wertpunkteüberschuss von 2.058 Wertpunkten.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den
Stadtverwaltung Bad Saulgau
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau

Landkreis Sigmaringen

Stadt Bad Saulgau

Gemarkung Haid

Bebauungsplan "Ortskern Haid"

Erläuterungsbericht

zur Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Anlage 4 zur

Begründung des Bebauungsplans "Ortskern Haid"

1. Allgemeines

Die Stadt Bad Saulgau beabsichtigt im Ortsteil Haid ein Wohnbaugebiet zu planen. Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 2,0 ha.

Die Baumaßnahmen führen zu einer Bodenneuversiegelung von ca. 3.500 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern Haid" befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pferdekoppel, Wirtschaftswiesen und Streuobst.

2. Naturräumliche Gegebenheiten und geologische Ausgangssituation

Ausgangsmaterial der Bodenentwicklung bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ Moränensedimente der Risskaltzeit.

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

Parabraunerde aus Lehm mit Zustandsstufe 2 und Grünlandzahlen zwischen 51 und 58.

Mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23“ von der LUBW wurden die Funktionen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Puffer und Filter für Schadstoffe bewertet. Grundlage dafür war der Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit der Bodenschätzung. Außerdem wurde die Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (BÜK200) 8718 Konstanz, verwendet.

3. Darstellung der Bodenfunktionen

3.1 Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation:

Bei Grünlandzahlen zwischen 51 und 58 und einer intensiven Nutzung als Standweide liegen keine Böden mit einer Eignung als Sonderstandort für die natürliche Vegetation vor.

3.2 Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen:

Die Standweiden und Wirtschaftswiesen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen Grünlandgrundzahlen zwischen 52 und 58 auf. Damit haben die Lehmböden bei Zustandsstufe II eine mittlere Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen (Bewertungsklasse 2 = mittel).

3.3 Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt:

Die Wasserverhältnisse auf den Grünlandflächen sind als gut (= Kennziffer 2) ausgewiesen. Bei Zustandsstufe II ist von einer Bewertungsklasse entsprechend 3 = gut auszugehen.

3.4 Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe:

Bei den guten Wasserverhältnissen auf den Grünlandflächen sind die Lehm Böden der Zustandsstufen II mit einem hohen Tongehalt versehen. Damit verfügen sie über eine gute Puffer- und Filterkapazität gegenüber Schadstoffen. Die Leistungsfähigkeit als Puffer für Schadstoffe ist damit als gut (Bewertungsklasse 3) einzustufen.

3.5 Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde:

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

3.6 Ergebnis der Bodenbewertung:

Für die Bodenfunktionen wurde die Bewertungsklasse nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW ermittelt. Die Ergebnisse sind in der nachfolgend aufgeführten Tabelle dargestellt.

	Bewertungsklassen nach der Systematik des Leitfadens der LUBW vor dem Eingriff unter Berücksichtigung des Zusatzparameters „A“ für karbonatische Gebiete	
Funktionen des Bodens, welche für die E/A-Regelung Ausschlag gebend sind	Flurstück 15	Flurstück 46
natürliche Bodenfruchtbarkeit	2	2
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	3	3
Puffer- und Filtervermögen	3	3

4. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Bodenfunktionen**

Durch das Vorhaben wird auf einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m² der vorhandene Oberboden versiegelt. Damit gehen die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren.

Auf ca. 3000 m² (Extensivierung einer Wirtschaftswiese) wird der vorhandene Oberboden von den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Dort wird es in Zukunft zu keinen landwirtschaftlichen Einträgen mehr kommen und die natürlichen Bodenfunktionen können sich wieder einstellen.

Ermittlung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen

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

Es ergibt sich dadurch folgende Versiegelungsbilanz:

Befestigte Flächen	Flächenbilanz (m ² , ca.-Werte)
Versiegelung :	
- Versiegelung durch geplante Erschließung (Erschließungsstraßen, Gehwege)	550
- plus Versiegelung durch geplante Bebauung (Wohnhäuser, Garagen, Stellplätze, Wege, Terrassen)	3.250
- abzüglich Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen: (landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Fahrsilo, Hofflächen)	- 930
Neuversiegelung	2.870

Der Kompensationsbedarf für die betroffenen Bodenfunktionen wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt. Grundlage für die Berechnung ist das Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.

Flurstück	Fläche (F) in m ²	Wertstufe vor dem Eingriff (BvE)			Wertstufe nach dem Eingriff (BvE)			Verlust/Gewinn(-) an Wertpunkten pro m ² (NB+AW+FP-Wertstufe nach Neuversiegelung) *1,33	Verlust an Wertpunkten gesamt
		NB	AW	FP	NB	AW	FP		
15	1060	2	3	3	0	0	0	10,67	11 310
	10	0	0	0	2	2	2	- 8,00	- 80
	30	0	1	0	2	2	2	-6,67	- 200
46	970	2	3	3	0	0	0	10,67	10 350
	230	0	1	0	0	0	0	1,33	300
	290	0	0	0	2	2	2	- 8,00	- 2 320
	600	0	1	0	2	2	2	-6,67	- 4 000
					Verlust an Wertpunkten gesamt				15 360
					NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit AW = Ausgleichskörper im Wasserhaushalt FP = Filter und Puffer für Schadstoffe				

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, stehen keine geeigneten Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen nach Heft 24 LUBW zur Verfügung. Das Defizit von 15.360 Wertpunkten muss über externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut „Arten und Biotop“ ausgeglichen werden.

Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen finden auf externen Flurstücken statt und sind im Erläuterungsbericht zur Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen, Anlage 3 zur Begründung, beschrieben.

5. Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

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

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

6. Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

Durch die Bebauung entsteht eine Nettoneuversiegelung von ca. 3.500 m² Oberboden. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von 15.360 Wertpunkten (siehe Tabelle Seite 50).

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, finden auf externen Flurstücken Maßnahmen statt, welche das Defizit von 15.360 Wertpunkten ausgleichen.

Aufgestellt: Bad Saulgau, den
Stadtverwaltung Bad Saulgau
Oberamteistraße 11
88348 Bad Saulgau

11. Verfahrenshinweise

1.	Aufstellungsbeschluss	22.12.2016
2.	Billigung des Planentwurfs	22.12.2016
3.	Beschluss Frühzeitige Beteiligung	22.12.2016
4.	Frühzeitige Beteiligung	14.03. – 21.04.2017
5.	Abwägung eingeg. Anregungen	24.05.2017
6.	Billigung des Planentwurfs	24.05.2017
7.	Auslegung/Beteiligung TÖB	18.03. – 22.04.2019
8.	Abwägung eingeg. Anregungen	12.12.2019
9.	Empfehlungsbeschluss	
10.	Satzungsbeschluss	12.12.2019
11.	Öffentliche Bekanntmachung	22.12.2022