

Stadt Bad Saulgau

Bebauungsplan "Ortskern Haid", Gemarkung Haid

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a BauGB

Impuls für die Entwicklung des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ gab der Landwirt und Grundstückseigentümer Herr Lutz aus Haid. Zu Beginn des Verfahrens plante Herr Lutz die Erschließung des Gebiets privat durchzuführen. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bad Saulgau und Herrn Lutz geschlossen, wonach die Planung und das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durch die Stadt vollzogen wird. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren im Eigentum von Herrn Lutz und befinden sich direkt an der Durchgangsstraße „Lange Straße“ in Haid. Auf den Flächen befand sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der nun im Zuge des Bauleitplanverfahrens rückgebaut und in den Außenbereich verlagert wird. Diese Fläche bieten sich somit für die Erschließung an. Ein Alternativstandort für die Entwicklung von Wohnbauflächen kommt aus diesem Grund in Haid nicht in Frage. Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 06.08.2020 im Stadtjournal der Stadt Bad Saulgau in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Aufforderung am 25.02.2019 (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Auf der rechten Tabellenseite befindet sich die Bemerkung der Verwaltung zu der jeweiligen Stellungnahme.

Polizeipräsidium Konstanz, Schreiben vom 28.02.2019	
Da es sich bei der "Lange Straße" um eine Tempo-30-Zone handelt ist dort grundsätzlich rechts-vor-links. Die Zufahrt kann somit nicht über einen abgesenkten Bordstein oder ähnliches erfolgen. Der Verkehrsteilnehmer auf der Durchgangsfahrbahn der "Lange Straße" darf nicht den Eindruck erlangen, dass er bevorzugt ist, wenn er in Richtung Nord-Ost fährt.	Wird bei der Bauausführung berücksichtigt.
FB Baurecht Stadt Bad Saulgau, Besprechung 08.04.2019	
<p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 3 wird eine Abweichung der vorgeschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe von +/- 0,80 m zugelassen. Dies ist sehr viel.</p> <p>Unter Nr. 6 ist aufgeführt, dass der Stauraum vor Garagen für die jeweilige Wohneinheit als Stellplatz gilt.</p> <p>Unter Nr. 8 wird genannt, dass ein Wasserrechtsgesuch für die Erstellung einer Versickerungsfläche separat gestellt wird.</p>	<p>Die zulässige Abweichung zur festgesetzten EFH in zeichn. Teil des Bebauungsplans wird auf +/- 20 cm festgelegt.</p> <p>Dieser Baustein wird herausgenommen, da er mit der Landesbauordnung nicht vereinbar ist.</p> <p>Diese Information betrifft rein die Verwaltung und wird deshalb nicht mehr im Bebauungsplan aufgeführt.</p>

Örtliche Bauvorschriften

Unter Nr. 1.1.2 ist aufgeführt, dass für die Dachdeckung nur "nicht glänzendes Material" verwendet werden darf.

Nr. 1.6: Antennen- und Satellitenempfangsanlagen
Hier ist in einem Halbsatz aufgeführt: "und die Farbe ist der Farbe der dahinter liegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen."

Es wurde in diesem Abschnitt mit aufgenommen, dass Photovoltaik- und Solaranlagen von dieser Regelung nicht betroffen sind.

Dieser Abschnitt wurde herausgenommen, da dieser nicht mehr zeitgemäß ist.

Fortsetzung FB Baurecht Stadt Bad Saulgau, Besprechung 08.04.2019

Nr. 1.7 Veränderung der Höhenlage des Grundstücks

Die zulässige Geländeänderung im Umfang von +/- 1,2 Meter sollte überdacht werden.

3.4 Versickerungsanlagen

"Punkt- und linienförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig." Wir sehen keine Notwendigkeit für die Nennung dieses Punktes.

3.5 Anpflanzungen

Diese Regelungen werden auch in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen genannt und sind somit doppelt aufgeführt.

Der zulässige Umfang wurde auf +/- 1,0 Meter reduziert.

Wurde aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt, da das Regenwasser in einem Kanal gesammelt wird.

Die Nummer 3.5 in den örtlichen Bauvorschriften wird gelöscht.
Die doppelte Nennung ist somit behoben.

Landratsamt Sigmaringen, Schreiben vom 23.04.2019

Abwasserbeseitigung

Kommunales Abwasser

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit

Absatz wird in die Hinweise zu den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" aufgenommen.

wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Grundwasserschutz

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

Abfall

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

Dieser Vermerk wurde in die Hinweise zu den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" aufgenommen.

Dieser Absatz wurden ebenfalls in die Hinweise zu den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" übernommen.

Fortsetzung Landratsamt Sigmaringen, Schreiben vom 23.04.2019

Immissionsschutz

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 Grundstücksfläche der Wohnbebauung zugeführt. Die Gebietsabstufung MD - WA ist einzuhalten, wobei sich der Ortskern insgesamt betrachtet mit dieser Planung stark in Richtung allgemeiner Wohnnutzung entwickelt. Verbliebene landwirtschaftliche Betriebe 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.

Diese Anregungen wurden in die Hinweise zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Naturschutz

Im Zuge der Bebauung ist ein Höhlenbaum zu roden. Diesbezüglich ist eine Untersuchung erforderlich und die entsprechenden Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In der Brutperiode 2019 ist daher zu überprüfen, von welchen Arten (insbesondere Vögeln und/oder Fledermäuse) dieser Baum genutzt wird. Auf Grundlage dieser Untersuchung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, welche Art von Nistkästen und wie viele als Ausgleich erforderlich sind. Unabhängig davon ist das Anbringen weiterer Nisthilfen, beispielsweise im verbleibenden Streuobstbestand, äußerst wünschenswert. Die Rodungsmaßnahmen dürfen ausdrücklich ausschließlich außerhalb der Brutperiode stattfinden. Die neuen Streuobstbestände sind vor oder unmittelbar nach den Rodungsarbeiten zu pflanzen. Nisthilfen als Ausgleich sind vorher anzubringen. Es wird beschrieben, dass eine landwirtschaftliche Hofstelle ausgelagert und die dadurch frei werdenden Flächen für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden sollen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Abbruch von Gebäuden (insbesondere von alten, landwirtschaftlichen Gebäuden) die Belange des Artenschutzes (insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel) zu beachten sind.

Fortsetzung Landratsamt Sigmaringen, Schreiben vom 23.04.2019

Naturschutz

Gegebenenfalls sind in diesem Fall Kartierungen erforderlich und entsprechende Maßnahmen zu treffen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Wir bitten in diesem Fall um eine frühzeitige Beteiligung.

Es wurde bereits mit dem Naturschutzbeauftragten Herrn Frosdorfer festgelegt, welche Nistkästen als Ausgleich aufgehängt werden müssen. Diese sind explizit im Umweltbericht des Bebauungsplan genannt.

Die Rodungstermine werden in die Hinweise aufgenommen sowie der zeitliche Ablauf der Neupflanzung und das Anbringen der neuen Nisthilfen.

Für den Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude ist der Eigentümer zuständig. Die Gemeinde hat somit keinen Einfluss beim Abriss, wird den Hinweis aber in die Bebauungsplanunterlagen aufnehmen.

Als externe Kompensationsmaßnahmen ist auf Flst. Nr. 1 in Ostrach-Tafertsweiler ein Acker in Grünland umzuwandeln. Zur Einsaat sollte autochthones, kräuterreiches Saatgut verwendet werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird gebeten zu prüfen, ob LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin eingesetzt werden können.

Es wird außerdem darum gebeten, im Bebauungsplan möglichst aufzunehmen, dass

- keine Stein- und Koniferen-Gärten angelegt werden dürfen,
- außerhalb der Zuwegung keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) gestaltet werden dürfen, und
- Gehölzpflanzungen zu über 90 % nur mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen dürfen.

Im Bebauungsplan ist von einer Umwandlung in intensives Grünland die Rede. Ein solches Saatgut würde hier wenig bringen, da dieses für mehrfaches Mähen nicht geeignet ist.

Wird bei der Erschließung berücksichtigt.

Bemerkung wird in die "Planungsrechtlichen Festsetzungen" übernommen.

Netze BW, Schreiben vom 18.04.2019

Wir bitten Sie, in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, dass Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden sind.

Diese Bemerkung wurde in die "Planungsrechtlichen Festsetzungen" mit aufgenommen.

Die Hinweise und Anmerkungen, die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie bei der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, werden wie in der vorigen Tabelle genannt, berücksichtigt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Ortskern Haid“ führt durch die Bebauung zu einer Nettoversiegelung von ca. 3.600 m² Oberboden. Dafür entfällt auf ca. 3.000 m² die landwirtschaftliche Nutzung, weil dort private Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt werden. Auf dieser bisher als Wirtschaftswiese genutzten Fläche findet keine Eutrophierung mehr statt und die natürlichen Bodenfunktionen werden dort wieder verbessert.

Die Maßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch Auflagen dazu angeregt, einen vorhandenen alten Obstbaum pro Grundstück zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, 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. 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 und pro Baugrundstück je angefangene 600 m² ein großkroniger Laubbaum laut Arten-/Sortenliste gepflanzt. Das Pflanzgebot und die Pflanzung von 20 Laubbäumen dienen der 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 Baugrundstücksgrenze ist aus der Arten-/Sortenliste aus den Hinweisen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Es dürfen nur einheimische Sträucher verwendet werden. 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“. Der Kompensationsbedarf wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahme findet auf dem Flurstück Nr. 1, Gemarkung Ostrach-Tafertswiler statt. 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.

Aufgestellt: Bad Saulgau, 28.07.2020
Christoph Zoll
Stadtverwaltung - Fachbereich Bauen und Planen