

6. Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung `Seewatten`

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: S. + A. Landig, Schönhaldenstraße 119, 88348 Bad Saulgau

**Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung –
Rechtsplan**



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Stadt Bad Saulgau über die 6. vorhabenbezogene Änderung
des Bebauungsplanes

`Seewatten`

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 20.05.2021 die 6.
vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans `Seewatten` unter
Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I
S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023
(BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023,

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I
S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl.
I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023,

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über
die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.
357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der
Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.
581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 20.04.2023,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften vom 20.04.2023.

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung und Pflanzenliste vom 20.04.2023.

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

.....
Doris Schröter, Bürgermeisterin

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) Nr. 3. aufgeführte, allgemein zulässige Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- zulässigen Grundfläche (GR),
- und der Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh). Sie ist im Bebauungsplan durch Eintrag der Nutzungsschablone festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Roh-Fußboden). Sie ist mit

- maximal 600,90 m. ü. NN

festgesetzt.

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Roh-Fußboden) und der Oberkante der Dachtraufe bzw. Attika.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.

Zulässig ist ein Einzelhaus.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen (Anstauhöhe max. 0,30 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Der erforderliche Notüberlauf kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

6.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Farbtemperatur der Leuchtmittel darf maximal 3000 Kelvin betragen. Der Lichtpunkt muss unten gerichtet sein. Die Lampen dürfen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und müssen staubdicht eingekoffert sind.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote für Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten kann in jede Richtung um maximal 5 m abgewichen werden.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 - 18 cm Stammumfang.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.0 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (2d) Nr. 3 BauGB)

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze darf die Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche auf einer Länge von maximal 6,50 m auf 0,2 der Gebäudehöhe reduziert werden.

Ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

.....
Doris Schröter, Bürgermeisterin

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-) wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Sigmaringen, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

3. Bodenschutz / Bodenaushub

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Meeresmolasse können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

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

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (**Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429**) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Bodenschutz / Bodenaushub

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten.

6. Klimageräte / Wärmepumpen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>.

7. Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas). Siehe hierzu auch die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte Sempach.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf dem Baugrundstück

| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
|-------------------------|-------------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne |
| Carpinus betulus* | Hain-Buche |
| Malus floribunda | Zier-Apfel |
| Malus spec. | Zier-Apfel, ungefüllte Sorten |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia* | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

* auch Säulenform

Zusätzlich: Obst-Hochstämme

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
|-------------------------|-----------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus communis | Gemeinde Birne |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |

zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
|-------------------------|---------------------------|
| Buddleia davidii | Schmetterlingsflieder |
| Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch, ungefüllt |

Park- und Strauchrosen, ungefüllte Sorten.

3. Geschnittene Hecken

| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
|--------------------------------|------------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

4. Fassadenbegrünung

| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | Wohlrichendes Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Rosa spec. | Kletterrosen in ungefüllten Sorten |
| Vitis vinifera subsp. Sylvestris | Wilder Wein |

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

Heimische Kleingehölze, z.B.

| <u>Botanischer Name</u> | <u>Deutscher Name</u> |
|--------------------------------|------------------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Rosa arvensis | Feld-Rose, Kriech-Rose |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rose |

heimische Stauden, z.B.

| | |
|-----------------------|----------------|
| Geranium macrorrhizum | Storchschnabel |
| Lamium maculatum | Taubnessel |

heimische Gräser + Farne

6. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich der 6. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung `Seewatten´, Stadt Bad Saulgau.

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich der 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans `Seewatten´, Stadt Bad Saulgau.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind

- extensiv begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°.

Der Mindest-Substratauftrag muss 10 cm betragen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer Größe von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.4 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Zulässig sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage. Satellitenantennen dürfen nicht über die Attika hinausragen. Antennen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zum Dachrand / zur Attika aufweisen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Ansonsten sind zulässig:

geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,

- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken aus Nadelgehölzen.

Ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

.....
Doris Schröter, Bürgermeisterin

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

5. Bestand / Nutzung
- 5.1 Denkmalschutz

6. Planung
- 6.1 Das Vorhaben
- 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.3 Örtliche Bauvorschriften
- 6.4 Ver- und Entsorgung

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten
- 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 7.2 Fläche
- 7.3 Landschaftsbild
- 7.4 Boden
- 7.5 Flora / Fauna
- 7.5.1 Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen
- 7.5.2 Tiere / geschützte Arten
- 7.5.3 Biotopverbund
- 7.6 Klima / Luft
- 7.6.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- 7.7 Wasser
- 7.8 Kultur- und Sachgüter
- 7.9 Mensch / Naherholung
- 7.10 Fazit



Luftbild (Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Baulücke innerhalb eines seit den 1950er Jahren gewachsenen Wohngebietes dar und soll mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Der seit 1963 rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein eher kleines Gebäude vor, das unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß erscheint. Für das Vorhaben liegt eine konkrete Planung vor, die jedoch erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, so dass die vorhabenbezogene Änderung erforderlich wird.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gem. § 13 (1) BauGB kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Dies gilt nur für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

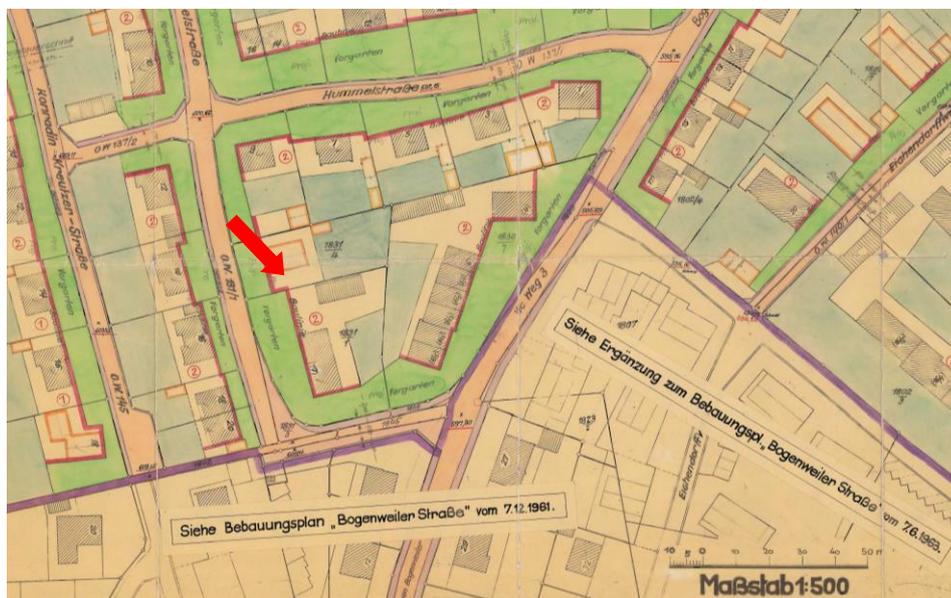
Die genannten Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einem Baufenster für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes von Bad Saulgau in der unmittelbaren Nachbarschaft weiterer mehrgeschossiger Wohngebäude. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Verlust von Bäumen und einer Wiesenfläche zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13 BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 1963 rechtskräftige Bebauungsplan `Seewatten´ weist für das vorliegende Plangebiet ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO aus. Zulässig ist die zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Die Baulinie ist von der Hebelstraße zurückgesetzt, so dass entlang der Straße eine breite Vorgartenzone entsteht. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist eine sog. `Bauverbotsfläche´ festgesetzt. Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° ohne Dachaufbauten.

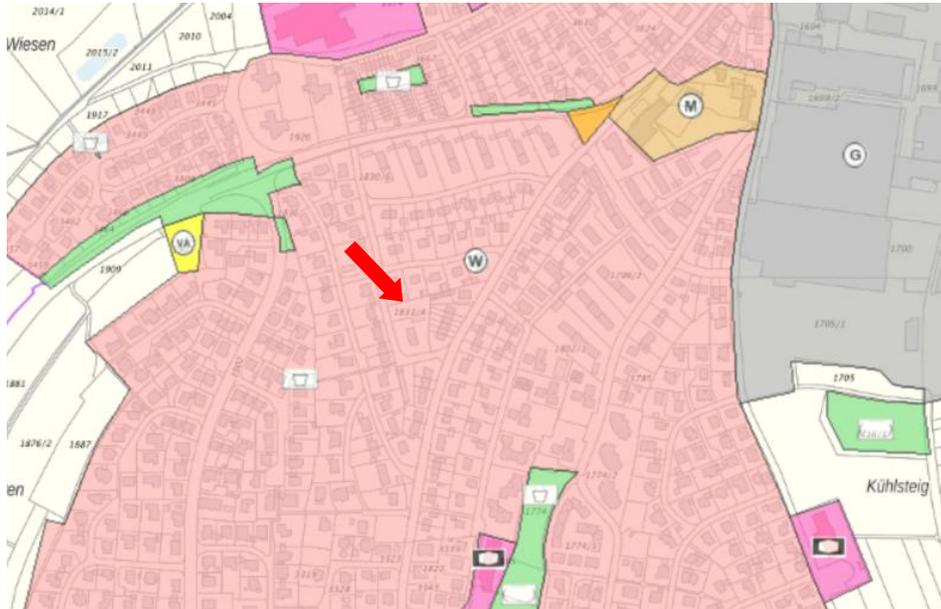


Ausschnitt aus dem Rechtsplan des Bebauungsplanes `Seewatten´ (1963)

In der seit 2015 rechtskräftigen dritten Änderung des Bebauungsplanes wurden die Vorschriften zur Dachform aufgehoben. Stattdessen sind jetzt Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig. Dachaufbauten dürfen eine Länge von maximal 80 % der Traufhöhe aufweisen.

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal)

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Bad Saulgau ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Mittelzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist die Stadt im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt, in dem sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll.

Die vorliegende Planung entspricht den in unter Pkt. 2.4 – Siedlungsentwicklung genannten Zielen und Grundsätzen.

Weitere Aussagen zum Plangebiet macht der Regionalplan nicht.



Auszug aus der mittlerweile abgeschlossenen Regionalplan-Fortschreibung

5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut. Es handelt sich um eine Rasenfläche, die sich mittlerweile zu einer artenreichen Wiese entwickelt hat. Entlang der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen Gartenmauern. An das Grundstück schließen eine zweigeschossige Wohnbebauung und die zugehörigen Garagen an.



Blick von der Hebelstraße auf das Plangebiet, im Hintergrund die angrenzende zweigeschossige Wohnbebauung

5.1 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

6. Planung

Für das Vorhaben liegt eine Planung des Architekturbüros Haller, Bad Schussenried vor. Sie ist die Grundlage für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung.

6.1 Das Vorhaben

Die Planung zeigt ein dreigeschossiges, in der Länge west-ost-orientiertes Wohngebäude mit einem begrünten Flachdach. Das dritte Geschoss ist etwas eingerückt, so dass der Eindruck eines Staffelgeschosses entsteht. Insgesamt enthält das Gebäude sechs Wohnungen, denen jeweils Terrassen bzw. Balkone vorgelagert sind. Die erforderlichen Stellplätze sind entlang der Hebelstraße angeordnet. Fahrräder und Abfallbehälter werden in einem separaten kleinen Bauwerk untergebracht.

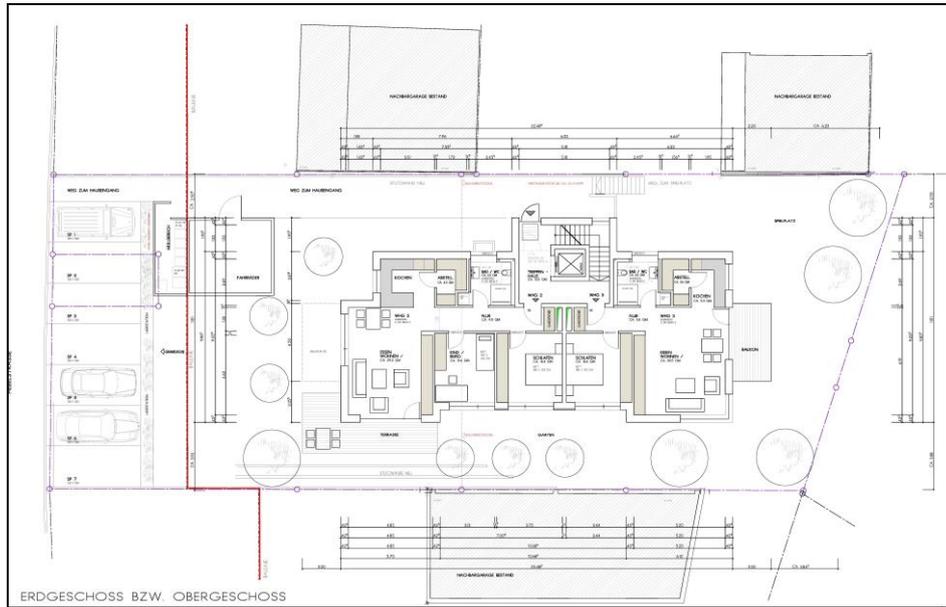
Stadt Bad Saulgau

– 6. Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung 'Seewatten'

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Vorhabenträger: S. + A. Landig, Schönholdenstraße 119, 88348 Bad Saulgau

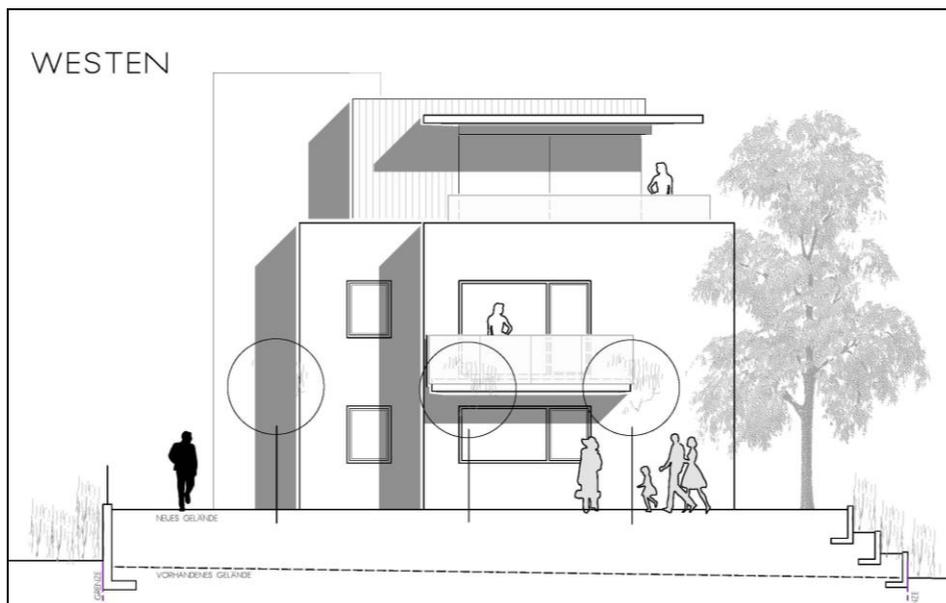
Stand 20. April 2023



Erdgeschoss



Südsansicht



Westansicht

Alle Pläne Architekturbüro Haller, Bad Schussenried

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der vorhandenen Struktur und der angestrebten Nutzung.

Grundsätzlich gilt, dass die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen und die vorhandene Erschließungssituation erfordern würden (z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Dasselbe gilt für die allgemein zulässige Nutzung gem. § 4 (2) Nr. 3. – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sie ist nicht zulässig, weil das durch diese Einrichtungen zu erwartende Verkehrsaufkommen das Wohngebiet massiv beeinträchtigen könnte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **zulässigen Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO**

Dieser Wert orientiert sich exakt am Vorhaben und umfasst mit 241 m² rund 29 % der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl läge damit deutlich unter der gem. § 17 zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (Orientierungswert). Die zurückhaltende Ausweisung respektiert den vorhandenen Gebietscharakter und lässt eine angemessene Freiraumstruktur zu.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Die zulässige Dreigeschossigkeit ermöglicht die Anlage des zweiten Obergeschosses / Dachgeschosses als Vollgeschoss und dient der Schaffung von Wohnraum. Die benachbarten Gebäude weisen jeweils zwei Vollgeschosse mit geneigten Dächern auf.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,50 m und umfasst auch das Treppenhaus bzw. die Aufzugüberfahrt. Durch das Einrücken der Fassaden im obersten Geschoss wird das Gebäude gegliedert, das so entstehende Staffelgeschoss tritt nur untergeordnet in Erscheinung. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die mit maximal 600,90 m ü. NN festgesetzt ist. Die Straßenhöhe an der Grundstücksgrenze beträgt ca. 601,22m ü. NN. Das Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Topographie und liegt damit geringfügig unter dem Straßenniveau der Hebelstraße.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die offene Bauweise mit einem Einzelhaus entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einem Baufenster definiert, das die vorliegende Planung exakt abbildet.

- **Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Flächen für Stellplätze sind entlang der Hebelstraße angeordnet und werden von der Straße her direkt angefahren (Senkrechtparker). Damit ist gewährleistet, dass auf dem Grundstück keine überdimensionierten Zufahrten und sonstige befestigten Flächen angelegt werden müssen.

- **Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 14 BauNVO**

Für das Abstellen von Fahrrädern und Abfallbehältern sind ebenfalls entsprechende Flächen ausgewiesen, die auf kurzem Wege von der Hebelstraße erreicht werden können.

- **Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da es im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keinen Vorfluter gibt, müssen auf dem Grundstück Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt werden.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Bodenschutz

Für die Umsetzung der Planung sind Erdarbeiten unvermeidlich. Die planungsrechtliche Festsetzung zum Bodenschutz enthält daher die Pflicht zur Vorlage eines Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes, wobei der sinnvollen, ortsnahen Wiederverwertung der Vorrang einzuräumen ist, auch um Transportwege zu vermeiden und um knappe Deponiekapazitäten zu schonen.

Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden Außenbeleuchtungseinrichtungen häufig zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren sie sich aber an der Straßen- und Außenbeleuchtung, werden sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört. Besonders dort, wo es ansonsten kaum Lichtquellen gibt, können solche Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher die Pflicht zur Verwendung sog. insektenfreundlicher Außenbeleuchtungs-Einrichtungen.

- **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Im Plangebiet sind Standorte für Bäume dargestellt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

- **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (2d) Nr. 3 BauGB)**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dürfen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf einer Länge von maximal 6,50 m auf bis zu 0,2 der Gebäudehöhe reduziert werden. Auf dieser Fläche ist der Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehen, die eigentlichen Wohnungsgrundrisse können damit großzügiger angelegt werden. Aus städtebaulicher Sicht erscheint diese Reduzierung der Abstandsfläche unproblematisch, weil sie nur einen geringen Bereich der nördlichen Baugrenze umfasst und die benachbarten Gebäude einen Abstand von mindestens 17 m (Hummelstraße Nr. 7) bzw. 20 m (Hummelstraße Nr. 9) aufweisen. Darüber hinaus sind entlang der betroffenen Grundstücksgrenze auf einer Länge von insgesamt ca. 17 m Garagen angeordnet.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6.3 Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere die

- **Dachgestaltung**

Entsprechend der vorgelegten Planung ist ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende und glasierte Materialien sowie Fassadenverkleidungen aus Metallpaneelen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Größere Fassadenteile sind zu begrünen und leisten damit einen Beitrag zur Biodiversität, zur Regulierung des Kleinklimas und zur Bereicherung des Siedlungsbildes.

- **Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unerwünscht. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das örtliche Kanal- und Leitungsnetz.

7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.7 – Städtebauprojekte).

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

7.2 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 837 m² und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Seewatten´. Es stellt eine Baulücke innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes dar. Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht die vorliegende Planung eine behutsame und gebietsverträgliche Nachverdichtung vor und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

7.3 Landschaftsbild

Mit dem Vorhaben wird die gewachsene Siedlungsstruktur ergänzt und geschlossen. Beeinträchtigungen des Siedlungs- oder Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

7.4 Boden

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt eine Wiese dar.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Bebauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich befindet, liegen keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen setzt sich künftig aus den überbauten Flächen und den zugehörigen Nebenanlagen zusammen.

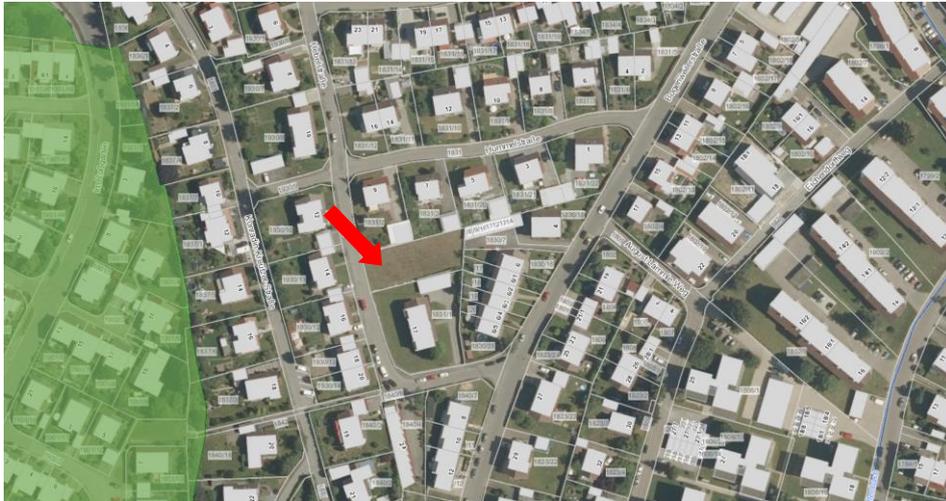
Durch das extensiv begrünte Flachdach wird die Bodenfunktion *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* weiterhin, wenn auch eingeschränkt, wahrgenommen.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben. Die nicht überbaubaren Flächen müssten als Grünflächen angelegt werden. In diesen Bereichen bleiben nach Abschluss der Bauphase Bodenfunktionen dauerhaft erhalten.

7.5 Flora / Fauna

7.5.1 Biotop / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotop bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.



Auszug aus der LUBW-Biotopkartierung

Westlich des Plangebietes verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes `Rosengarten´. Es ist von der Planung nicht berührt.

Das unbebaute Plangebiet ist im derzeitigen Zustand eine artenreiche Wiese. Es enthält keine Gehölze. Das Umfeld wird durch meist gepflegte Rasenflächen und einem Gehölzbestand geprägt, der sich aus allgemein gebräuchlichen Zierarten und vereinzelt Obstbäumen zusammensetzt.



Artenreiche Wiese im Plangebiet

7.5.2 Tiere / geschützte Arten

Die bestehende Wiesenfläche ist Bestandteil eines vielfältigen Mosaiks unterschiedlicher Garten- und Freiraumstrukturen und stellt grundsätzlich Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel und Insekten dar. Für Fledermäuse ist das Plangebiet aufgrund fehlender Leit- und Vertikalstrukturen ohne Bedeutung.

Mit der Umsetzung der Planung entfällt die Wiesenfläche und wird durch begrünte Freiflächen ersetzt. Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für Bäume, die mittelfristig entsprechende Funktionen übernehmen. Dasselbe gilt für die extensive Dachbegrünung und die als Grünfläche anzulegenden Freianlagen.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

7.5.3 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt aufgrund seiner innerörtlichen Lage deutlich außerhalb der im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellten Suchräume für feuchte und mittlere Standorte.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW)

7.6 Klima / Luft

Die unbebauten und unbefestigten Flächen innerhalb des Plangebietes erfüllen, bedingt durch ihre vergleichsweise geringe Größe, eingeschränkte siedlungsklimatische Ausgleichsfunktionen. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Diese Eingriffe werden durch die Anlage von Grünflächen, Neupflanzungen von Bäumen und die extensive Dachbegrünung verringert.

7.6.1 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die 6. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung 'Seewatten' enthält die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Bauvorschriften zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandel:

Klimaschutz:

- Pflanzgebote: Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Grundsätzlich sind städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen in bestehenden Wohngebieten ein Beitrag zu Klimaschutz, weil damit unbebaute Freiflächen geschont werden.

Klimaanpassung:

- extensiv begrüntes Flachdach zur passiven Gebäudekühlung und zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Es trägt weiterhin zur Regulierung des Kleinklimas bei.
- Durch die Anlage der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen wird ebenfalls der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und dienen in räumlich begrenztem Maße der Kalt- und Frischluftproduktion.
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung.
- Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall, sowie glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig. Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima zu verringern.

7.7 Wasser

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und die planungsrechtliche Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Die extensive Dachbegrünung führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf dem Flachdach anfallenden Niederschlagswassers.

7.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter ist das Baugrundstück zu werten. Es wird mit der vorliegenden Planung deutlich aufgewertet.

7.9 Mensch / Naherholung

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht gestört. Es entstehen stadtnahe Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld.

7.10 Fazit

Eingriffe entstehen insbesondere in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung vormals unversiegelter Flächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Wegfall von Bäumen und Freiflächen.

Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe sind:

- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen,
- Neupflanzung von Bäumen,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungs-einrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

Bad Saulgau, den.....