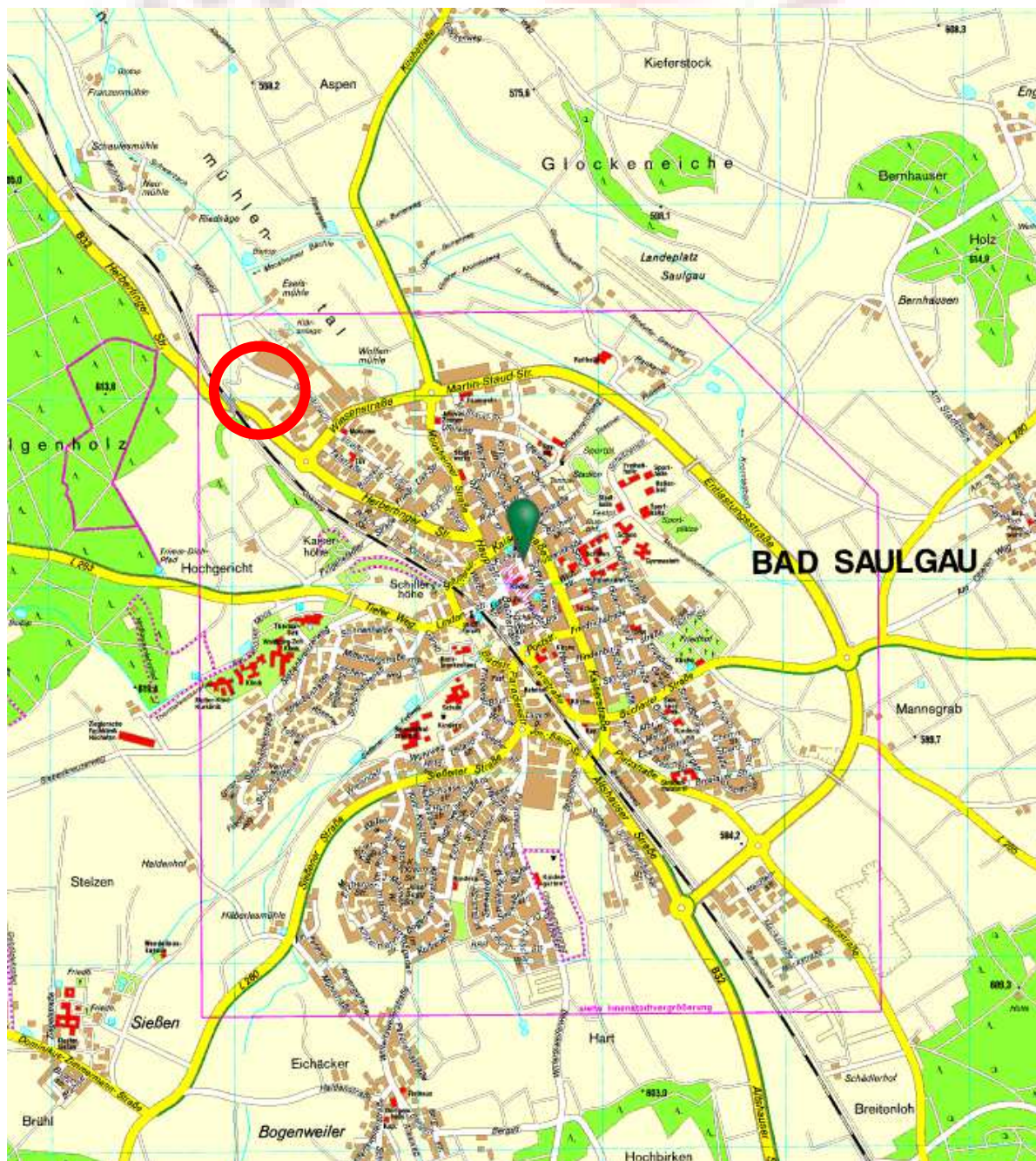


7. Änderung des Bebauungsplans

# „Ziegeleschle“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stand 08.05.2020

# Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil
2. Rechtsgrundlagen
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Verfahrenshinweise

---

## 2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- 2.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 2.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 2.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357; 358), 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 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

---

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

---

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

- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)  
Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

---

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

- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)  
Im gesamten Geltungsbereich 0,8. (siehe zeichnerischer Teil)
- BMZ Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 21 BauNVO)  
Im gesamten Geltungsbereich 5,0. (siehe zeichnerischer Teil)  
Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO können bis zu den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

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

Die maximale Höhe der Gebäude darf im „GI“ maximal 25 Meter und im „GI<sup>2</sup>“ maximal 15 Meter betragen. Gemessen wird von der höchsten Stelle des bestehenden Geländes direkt angrenzend an das geplante Gebäude bis zur höchsten Stelle von Gebäude- bzw. Dachteilen. Untergeordnete Bauteile wie Aufzugschächte, Treppenhäuser und überdachte Dachterrassen werden hierbei nicht berücksichtigt. Silos dürfen diese Festsetzungen um maximal 1 Meter überschreiten.

---

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Gebäude wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise, daher mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zu errichten.

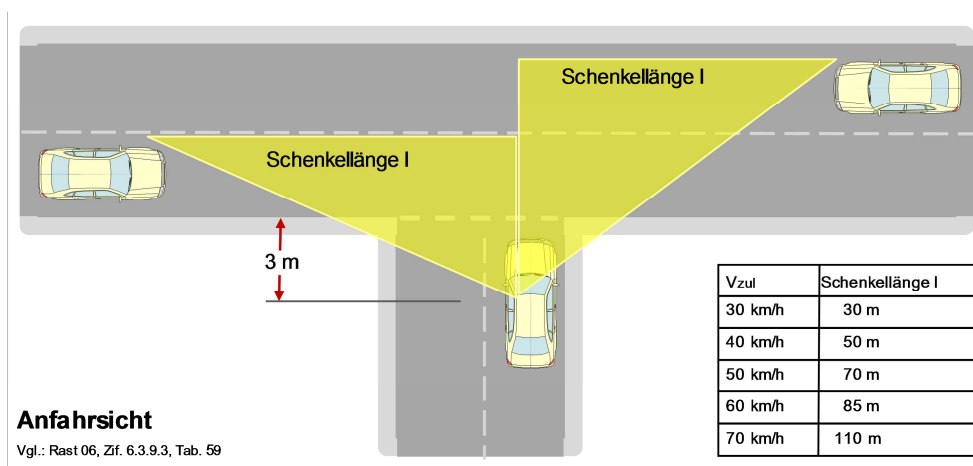
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich der Änderung ist parallel zur Schwarzachstraße eine Baugrenze eingezeichnet. Der Bereich zwischen dieser Baugrenze und der Schwarzachstraße darf nicht bebaut werden.

### 3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz Baden-Württemberg.

Folgende Flächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen sowie Grundstücksabfahrten sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.



Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches (für die Verkehrsführung) sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

### 3.5 Zu- und Abfahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen, die in der Bebauungsplanänderung mit der Nutzung Industriegebiet ausgewiesen sind, werden in Richtung der B 32 mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt. Eine Zu- und Abfahrt zur B 32 ist somit nicht möglich.

### 4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die im Plan eingezeichnete, rot gestrichelte Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung fest.

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 03.02.2020  
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

---

## 4. Hinweise

---

### 4.1 Niederschlagswasser/Oberflächenwasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen sind § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg, der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand März 2011 zu beachten.

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

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss vorrangig an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, kann dieser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

---

### 4.2 Regenwasserverwendung

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

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

---

### 4.3 Grundwasserschutz

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

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

---

### 4.4 Bodenschutz

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

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen.

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 Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

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

---

#### 4.5 Immissionsschutz

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel dürfen für Immissionsorte im Industriegebiet außerhalb von Gebäuden Tag und Nacht max. 70 dB(A) betragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

---

#### 4.6 Naturschutz/Umweltschutz

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

---

#### 4.7 Baumpflanzungen

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

---

#### 4.8 Baugrund

Aktuelle Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich der höher gelegene südwestliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Halbfest- bzw. Festgesteinen der Oberen Meeresmolasse (Tertiär). Im tiefer gelegenen nordöstlichen Teil des Plangebiets bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der tonigen/tonig-schluffigen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

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.

---

#### 4.9 Altlasten

Grundlage für Rückbau und Entsorgungskonzept der Industriegebäude ist die Handlungshilfe „Abbruchplanung“ für Bauherren der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW. Die Behandlung von belasteten Materialien müssen im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Landratsamts Sigmaringen bestimmt und festgesetzt werden.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird eine Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend

das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt, zu verständigen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenflächen.

---

#### 4.10 Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Beim Umgang mit Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u. a. Bau-Chemikalien ist besondere Sorgfalt geboten. Diese Stoffe dürfen nicht in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

---

#### 4.11 Archäologische Fundstellen

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



## 5. Örtliche Bauvorschriften

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

#### 5.1 Zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-7 LBO)

- Einfriedungen  
Mit Einfriedungen ist von Fahrbahnrändern ein Abstand von mind. 1,0 Meter einzuhalten.

#### 5.2 Aus Gründen des Umweltschutzes (§ 74 Abs. 3 LBO)

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

Als Ausgleich für das Flächenpflanzgebot an der Flurstücksgrenze zu Flurstück 2432 der Gemarkung Saulgau mit einem Flächenumfang von 1.125 m<sup>2</sup> ist im südwestlichen Teil des Flurstücks 2423 eine Fläche von 1.198 m<sup>2</sup> mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern aus der „Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze“ flächig zu bepflanzen. Der Umfang der Tauschfläche überschreitet das bisher ausgewiesene Pflanzgebot.

- Dachgestaltung  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke. Für die Dachbegrünung soll anteilig Oberbodenmaterial eingesetzt werden.
- Befestigung der Stellplätze  
Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.
- Abwasserbehandlung  
Jedes Grundstück erhält einen Mischwasseranschlusskanal für das Schmutz- und Regenwasser mit einem Hauskontrollschacht. Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, muss wenn möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden (§ 46 Wasserhaushaltsgesetz BW).  
Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerung durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.  
Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen,

Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

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

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

Das Einleiten von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellwasser in die Mischabwasserkanalisation ist verboten. Die Pflicht für die Herstellung von wasserdichten Gebäudekellerkonstruktionen bleibt hier unberührt.

Bei der Abwasserentsorgung ist grundsätzlich die Abwassersatzung der Stadt Bad Saulgau zu beachten.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss vorrangig an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. Besteht keine Möglichkeit zur Versickerung, ist der Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

## **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeleschle". (siehe zeichnerischer Teil vom 03.02.2020)

## **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,

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

---

## 6. Begründung

---

### 6.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 11.07.2019 in öffentlicher Sitzung die 7. Änderung des Bebauungsplans „Ziegeleschle“ beschlossen. Diese Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Somit ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da zum einen die Gebietsart im Geltungsbereich der Änderung nicht verändert wird und zum anderen eine ausgewiesene Grünfläche mit Pflanzgebot nur lagemäßig verschoben wird, liegt keine Änderung der Grundzüge vor. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird teilweise auf 25 Meter erhöht. Ende des Jahres 2016 wurden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans „Ziegeleschle“ bereits Gebäude mit einer Höhe von 25 Metern zugelassen. Die genannte Änderung befindet sich in direkter Nachbarschaft zur aktuellen Änderung und strahlt auf den aktuellen Änderungsbereich aus.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) wird die Fläche der Bebauungsplanänderung als Gewerbebaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans kollidiert mit dieser Festsetzung nicht. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplans den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplans und bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

---

### 6.2 Planerischer Leitgedanke

Das in Bad Saulgau seit 85 Jahren ansässige Bauunternehmen in der Schwarzachstraße gehört in unserer Region zu den leistungsfähigsten Bauunternehmen und beschäftigt mittlerweile rund 300 Mitarbeiter. Ein Schwerpunkt der Firma ist die Herstellung individueller Betonfertigteile in handwerklich anspruchsvoller Ausführung.

Da die hierfür notwendigen Anlagen auf dem Betriebsgelände zum Teil durch die lange Firmengeschichte in die Jahre gekommen sind, ist es notwendig, das Betonmischwerk zu erneuern. Am jetzigen Standort ist es aufgrund geänderter Produktionsabläufe nicht mehr sinnvoll ein neues Betonmischwerk zu errichten. Deshalb wird der Neubau im nordwestlichen Teil des Flurstücks 2428 der Gemarkung Saulgau platziert. Dieser Standort wurde gewählt, da der Zwischenraum zwischen Neubau und Bestandsgebäuden für weitere Bauten im späteren, optimierten Betriebsablauf notwendig ist.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 5. Änderung, befindet sich an der Position des geplanten Neubaus eine festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzgebot, welche eine Fläche von ca. 1.125 m<sup>2</sup> aufweist. Die Umsetzung dieser Festsetzung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, muss die genannte Festsetzung lagemäßig verlegt werden. Hierfür ist eine Teilfläche des Flurstücks 2423 der Gemarkung

Saulgau in der Bebauungsplanänderung vorgesehen. Die verlegte private Grünfläche hat an ihrer neuen Position einen Flächenumfang von ca. 1.198 m<sup>2</sup>.

Für das geplante Betonmischwerk sind Lagersilos notwendig, die um wirtschaftlich und zukunftsfähig arbeiten zu können, ein bestimmtes Volumen aufweisen sollten. Aufgrund dessen wird die zulässige maximale Gebäudehöhe auf dem Flurstück 2428 auf 25 Meter erhöht. Eine Überschreitung dieser Festsetzung ist mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamine, Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser und überdachte Dachterrassen) zulässig. Für Lagersilos ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um einen Meter ebenfalls zulässig.

---

### 6.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das, die Änderung betreffende Gebiet befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Bad Saulgau, zwischen der Herbertinger Straße (B 32) und der Moosheimer Straße (K 8258). Die Erschließung ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans fertig hergestellt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Baulücken bzw. Flächen im Innenbereich. Die Grundstücke im Bereich der Änderung sind unbebaut. Die Gebietsnutzung ist überwiegend als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teile der Flurstücke 2428, 2783/13 und das Flurstück 2423 der Gemarkung Saulgau. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 17.408 m<sup>2</sup>.

---

### 6.4 Verkehrstechnische Anbindung des Gebiets

Die Anbindung des Flurstücks 2423 der Gemarkung Saulgau findet über das Betriebsgelände auf dem Flurstück 2783/3 statt. Dieses grenzt an die Schwarzachstraße, wie auch das nördliche Flurstück 2428. Eine Zufahrt von der B 32 auf die Flurstücke des Geltungsbereichs ist nicht gewünscht und wird durch Zufahrtsverbot im Bebauungsplan verhindert.

---

### 6.5 Abwasserentsorgung

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

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.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei wird die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale

Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angewandt. Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser entweder zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Der Bauherr hat durch ein hydrogeologisches Versickerungsgutachten nachzuweisen, ob eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist oder nicht. Die geeigneten Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser der Dächer in Zisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

---

## 6.6 Naturschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt, da die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Änderung führt zu keinen höheren Belastungen der Umwelt/erheblicheren Umweltauswirkungen als durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan herbeigeführt werden. Da die, im rechtskräftigen Bebauungsplan (5. Änderung) festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzgebot in der Örtlichkeit noch nicht realisiert wurde, ergeben sich durch die örtliche Verlagerung keine negativen Auswirkungen. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert, die Maximalhöhe von Gebäuden wird erhöht. Durch die Ausdehnung der Gebäudehöhe ist gegebenenfalls eine bessere Gründung erforderlich, was das Schutzgut Boden geringfügig mehr beeinträchtigt. Da hierdurch weiter in die Höhe gebaut werden kann, findet ein geringerer Flächenverbrauch statt. Der Schattenwurf hat im Industriegebiet wenig Auswirkung. Die gegenüberliegende Maschinenbaufirma wird in den Mittags- und Abendstunden mehr beschatten, was aber nur von kurzer Dauer ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine geschützten Biotope und Tierarten, ebenso liegt das Gebiet nicht im Wasserschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet.

---

## 6.7 Abwägung umweltschützender Belange nach § 1a BauGB

Eine Abwägung umweltschützender Belange findet nicht statt, da die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

---

## 6.8 Beiträge

Die Baugrundstücke werden zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag gemäß §§ 20 ff KAG i.V. mit den derzeit gültigen Satzung der Stadt Bad Saulgau herangezogen.

Die Berechnung der Erschließungsbeiträge richtet sich nach §§ 127 bis 135 BauGB, ab 01.10.2005 nach §§ 33-41 Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 03.02.2020  
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

## Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

<i>Deutscher Name</i>	<i>Botanischer Name</i>	<i>besondere Standortansprüche</i>
-----------------------	-------------------------	------------------------------------

### Höher wachsende Bäume

#### Laubgehölze:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	--
Spitzahorn	Acer platanoides	--
Moorbirke	Betula pubescens	staunasse Böden
Hängebirke	Betula pendula	--
Rotbuche	Fagus sylvatica	--
Stieleiche	Quercus robur	--
Traubeneiche	Quercus petraea	frische, sickerfeuchte Böden
Schwarzerle	Alnus glutinosa	frische, sickerfeuchte Böden
Weißerle	Alnus incana	--
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	--
Vogelkirsche	Prunus avium	--
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	--
Winterlinde	Tilia cordata	--
Schwarzpappel	Populus nigra	frische, sickerfeuchte Böden
Silberpappel	Populus alba	frische, sickerfeuchte Böden
Zitterpappel	Populus tremula	frische, sickerfeuchte Böden
Bergulme	Ulmus glabra	--
Feldulme	Ulmus carpiniifolia	--
Silberweide	Salix alba	frische, sickerfeuchte Böden
Trauerweide	Salix alba Tristis	--

#### Nadelgehölze:

Rotfichte	Picea abies	--
Waldkiefer	Pinus sylvestris	--
Weißtanne	Abies alba	--

### Weniger hoch wachsende Bäume (max. 10-15 Meter)

#### Laubgehölze:

Feldahorn	Acer campestre	--
Eberesche	Sorbus, aucuparia	--
Elsbeere	Sorbus torminalis	trockene, warme Standorte
Mehlbeere	Sorbus aria	trockene Standorte
Speierling	Sorbus domestica	trockene, warme Standorte
Hainbuche	Carpinus betulus	--
Steinweichsel	Prunus mahaleb	--
Traubenkirsche	Prunus padus	--
Korbweide	Salix viminalis	frische, sickerfeuchte Böden
Lorbeerweide	Salix pentrandra	frische, sickerfeuchte Böden

#### Nadelgehölze:

Eibe	Taxus baccata	schattige Standorte
------	---------------	---------------------

### Sträucher

#### Laubgehölze:

Berberitze	Berberis vulgaris	--
Feldahorn	Acer campestre	
Strauchbirke	betula humilis	staufeuchte Böden
Grünerle	Alnus viridis	frische, sickerfeuchte Böden
Faulbaum	Frangula alnus	stau- und wechselfeuchte Böden
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterhilfe
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium	--
Blaue Heckenkirsche	Lonicera coerulea	--
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	--
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	--
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	--
Kornelkirsche	Cornus mas	--

Waldhasel	Corylus avellana	--
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	--
Traubenholunder	Sambucus racemosa	--
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	--
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	--
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	--
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	--
Schlehe	Prunus spinosa	--
Wildpflaume	Prunus cerasifera	--
Echter Schneeball	Viburnum opulus	--
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	--
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	--
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha	--
Steinweichsel	Prunus mahaleb	--
Traubenkirsche	Prunus padus	--
<b>Nadelgehölze:</b>		
Bergkiefer	Pinus mugo	

### **Strauchförmige Weiden**

Aschweide	Salix cinerea	v.a. staunasse Böden
Bruchweide	Salix fragilis	nährstoffreiche Böden
Kriechweide	Salix repens	moorige, kalkhaltige Böden
Lavendelweide	Salix elaeagnos	Aueböden
Mandelweide	Salix tiandra	Aueböden
Ohrweide	Salix aurita	moorige Böden
Purpurweide	Salix purpurea	Aueböden
Salweide	Salix caprea	--
Schwarzweide	Salix nigricans	Aue- und Moorböden
Korbweide	Salix viminalis	--
Lorbeerweide	Salix pentandra	--

### **Wildrosen**

Hundsrose	Rosa canina	--
Kriechrose	Rosa arvensis	--
Weinrose	Rosa rubiginosa	--
Kleinblütige Rose	Rosa micrantha	--
Samtrose, Essigrose	Rosa gallica	--
Lederrose	Rosa coriifolia ssp. coriifolia	--
Lederrose, Hechtrose	Rosa coriifolia ssp. glauca	--
Rauhblattrose	Rosa jundzilli (trachyphylla)	--
Alpen-Heckenrose	Rosa pendulina (alpina)	--
Zimtrose	Rosa majalis (cinnamomea)	--
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	--
Griffelrose	Rosa stylosa	--
Ackerrose	Rosa agrestis	--
Flaumrose	Rosa tomentella	--
Filzrose	Rosa tomentosa	--
Keilblattrose	Rosa elliptica	--
Rotblattrose	Rosa rubrifolia	--
Haarrose, Apfelrose	Rosa villosa ssp. pomifera	--
Haarrose, Weiche Rose	Rosa villosa ssp. omnissa	--
Tannenrose	Rosa abientina	--

Stadtverwaltung Bad Saulgau  
Umweltbeauftragter Thomas Lehenherr  
Oberamteistraße 11  
88348 Saulgau  
Tel.: 07581/207-325



## 7. Verfahrenshinweise

- |           |                             |  |
|-----------|-----------------------------|--|
| <u>1.</u> | Änderungsbeschluss          | 11.07.2019/<br>26.03.2020                      |
| <u>2.</u> | Billigung des Planentwurfs  | 17.10.2019/<br>26.03.2020                      |
| <u>3.</u> | Auslegungsbeschluss         | 17.10.2019/<br>26.03.2020                      |
| <u>4.</u> | Auslegung/Beteiligung TÖB   | 02.12.2019-<br>10.01.2020<br>20.04.-08.05.2020 |
| <u>5.</u> | Abwägung eingeg. Anregungen | 26.03.2020/<br>25.06.2020                      |
| <u>6.</u> | Empfehlungsbeschluss        |  |
| <u>7.</u> | Satzungsbeschluss           | 25.06.2020                                     |
| <u>8.</u> | Öffentliche Bekanntmachung  | 16.07.2020                                     |