

BEBAUUNGSPLAN

„Sondergebiet Heizwerk Herdgrube“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Stadt Bad Saulgau

VORABZUG vom 18.03.2025

Fassung vom 18.03.2025

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22117
Bearbeitung: Marcel Krüger, M. Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Ver- und Entsorgung	6
§ 5 Grünordnung	7
§ 6 Flächen für die Wasserwirtschaft	7
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	7
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	8
§ 10 Immissionsschutz	10
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	12
§ 12 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	13
2. Niederschlagswasser	14
3. Immissionsschutz	15
4. Denkmalschutz	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
6. Brandschutz	18
7. Überwachung	18
8. Bußgeldvorschrift	18
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	19

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Saulgau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Herdgrube“

als Satzung.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Gültigkeit.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.03.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.03.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 18.03.2025
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Herdgrube“ der Stadt Bad Saulgau Fassung vom 09.01.2025, (LA22-350-G01-E02-03) BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.04.2024, Josef Grom, Dipl.-Biologe
- Orientierende und Indikative Erkundung (E₁₋₂) der Altablagerung ehem. Kiesgrube Kühlsteig Saulgau vom 16.11.1999, ABU GmbH mit Ergänzungen vom 23.11.1999 und 29.08.2000

ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte geändert:

A) Planzeichnung

- Festsetzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zusätzlich als öffentliche Grünflächen

Hinweis: Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 23.01.2025 sind **gelb** markiert

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Sonstiges Sondergebiet (SO)
 1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heizwerk im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbliche Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen und sonstige Wärmegewinnungsanlagen, sowie die dazugehörigen Infrastrukturen,
 - b) Anlagen und Nutzungen für die Erzeugung und Verteilung von Nah- bzw. Fernwärme
 - c) Anlagen und Nutzungen für ein Grüngutlager

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
 1. Der zulässige, festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl beträgt im SO_{Heizwerk} 1,0.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
 1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG). Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 2. Die Bezugshöhe für die OK FFB EG beträgt 595,00 m ü. NHN (± 0,5 m).
 3. Abluftkamine dürfen eine Gesamthöhe (GH) von max. 35,0 m nicht überschreiten.
 4. Eine Überschreitung der Gesamthöhe (GH) von 35,0 m ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies zwingende Gründe des Immissionsschutzes erfordern.
 5. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 festgesetzte maximale Gesamthöhe um max. 5,0 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im SO_{Heizwerk} gilt die abweichende Bauweise (a), d. h. Baukörperlängen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 5 LBO in der jeweils geltenden Fassung.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (RHR) zu versickern.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Mischwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Öffentliche Grünflächen – Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
2. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der bestehenden Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

(2) Abräumen des Baufeldes, Fällen/Zurückschneiden von Bäumen

Das Abräumen des Baufeldes oder das möglicherweise notwendige Fällen bzw. Zurückschneiden von Bäumen darf lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit (frühestens ab dem 30. September eines Jahres) erfolgen.

§ 6 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhalt sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- (1) Außerhalb der Baugrenzen sind Höhenunterschiede durch Böschungen, ohne Stützmauern und ohne technische Bauwerke auszugleichen.
- (2) Die Anpassung des Geländes an die Hauptbaukörper ist hiervon ausgenommen.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 131.939 Ökopunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt zum einen intern auf Fl.-Nr. 954, Gemarkung und Gemeinde Bad Saulgau und zum anderen extern auf Fl.-Nr. 675/4, Gemarkung und Gemeinde Bad Saulgau.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 24.081 Ökopunkten ist vom Ökokonto ÖKM2 „Biotopanlage Krähbachtal“ der Stadt Bad Saulgau abzubuchen.

(1) Entwicklungsziele Fl.-Nr. 954, Gemarkung Bad Saulgau, Gemeinde Bad Saulgau

1. Entwicklungsziel: Magerwiese

a) Herstellungsmaßnahmen:

- Der nährstoffreiche Oberboden der bisherigen Ackerfläche ist mit einem Bagger oder einer Raupe abzuschleppen. Das Material muss abgefahren werden.
- Die Fläche von ca. 4.647 m² ist mit autochthonem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunftsregion: Südliches Alpenvorland, UG 17) anzusäen.
- vgl. (CEF-Maßnahmen CEF2 und CEF 3)

b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

2. Entwicklungsziel: Versickerungsbecken

a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Auf einer Fläche von ca. 1.143 m² ist ein Versickerungsbecken herzustellen.
- Davon sind ca. 943 m² naturnah mit flachen Böschungen zu gestalten. Oberhalb der Einstauhöhe ist auf eine Humusierung der Böschung zu verzichten.
- Im Zustrombereich einer Regenwassereinleitung zum Versickerungsbecken ist ein etwa 100 bis 200 m² großes technisches Kreuzkrötengewässer aus Trinkwasser-Asphalt herzustellen.
- vgl. (CEF-Maßnahmen CEF5 und CEF6)

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

(1) Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

1. V1 Bestandserfassung der Zauneidechse

Es ist eine aktuelle Bestandserfassung der Zauneidechsen durchzuführen.

2. V2 Zufahrt zum Grüngutplatz

Die Ausgleichsfläche ist zu vergrößern und die geplante Zufahrt zum Grüngutplatz Richtung Süden zu verschieben.

3. V3 Bauzeitenregelung für Eingriffe in den Zauneidechsenlebensraum

Die Baufeldfreimachung darf nicht während der Winterruhe und nicht während der Eiablage der Zauneidechsen erfolgen. Die günstigsten Zeiträume sind demnach April/Mai und August/September.

4. V4 Umsetzen der Zauneidechsen in die Ersatzhabitate

Zauneidechsen sind im Zuge der Baufeldfreimachung umzusetzen. Während der Aktivitätsphase der Eidechsen bei trockenem Wetter ist die oberste Bodenschicht in den höffigen Bereichen vorsichtig mit dem Bagger abzuschieben. Dabei sind die flüchtenden Tiere von einer fachkundigen Person abzufangen und in die Ersatzhabitate umzusetzen.

5. V5 Aufstellen eines Reptilienzauns

Es ist ein Reptilienschutzzaun, der in den Untergrund einbindet und mind. 50 cm hoch ist, zu errichten.

(2) CEF-Maßnahmen

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Herstellungsmaßnahmen abzustimmen.

1. CEF1 Entwicklung und Pflege einer Niederhecke

Zwischen nördlicher Baugrenze und Ausgleichsfläche ist eine Niederhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Dazu sind die bestehenden Feldgehölze auf eine Niederhecke herunterzuschneiden.

Pflege: Die Gehölze werden im Turnus von 5-7 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

2. CEF2 Abschieben des nährstoffreichen Oberbodens

Auf der bislang als Acker genutzten Ausgleichsfläche ist Oberboden mit einem Bagger oder einer Raupe abzuschieben. Das Material muss abgefahren werden.

3. CEF3 Entwicklung einer Magerwiese

Auf der Ausgleichsfläche ist eine Magerwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu pflegen oder zu beweiden.

Pflege: Die Ausgleichsfläche wird ein- bis zweimal im Jahr reptilienfreundlich gemäht. Der erste Schnitt erfolgt ab Juli in den frühen Morgenstunden oder bei nasskaltem Wetter. Die Schnitthöhe beträgt 10-15 cm. Das anfallende Schnittgut wird ohne Zwischenlagerung entfernt. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Flächen denkbar.

4. CEF4 Herstellung von neuen Zauneidechsenhabitaten

Die Ausgleichsfläche ist durch zahlreiche Steinhäufen oder Steinriegel (Körnung 100-300) aufzuwerten. Ergänzend sind weitere Habitatrequisiten wie Sandlinsen (Eiablage) und Totholz aufzubringen.

Pflege: Die Bereiche mit den Steinriegeln werden in die reptilienfreundliche Pflege der Magerwiese (CEF3) integriert und so vor Verbuschung geschützt.

5. CEF5 Naturnahe Gestaltung des Versickerungsbeckens

Das Versickerungsbecken ist naturnah mit flachen Böschungen zu gestalten. Oberhalb der Einstauhöhe ist auf eine Humusierung der Böschung zu verzichten.

Pflege: Aufgrund der flachen Böschungen kann das Versickerungsbecken in die reptilienfreundliche Pflege der Magerwiese (CEF3) integriert und so vor Verbuschung geschützt werden.

6. CEF6 Herstellung eines Asphaltbeckens

Im Zustrombereich einer Regenwassereinleitung zum Versickerungsbecken ist ein etwa 100 bis 200 m² großes technisches Kreuzkrötengewässer aus Trinkwasser-Asphalt herzustellen. Der Überlauf muss durch ein Rohr in der Mitte des Gewässers erfolgen.

Pflege: Diese Gewässer zeichnen sich durch einen geringen Unterhaltungsaufwand aus. In einem Turnus von 5-10 Jahren müssen die Becken gereinigt werden.

7. CEF7 Herstellung einer kaskadenförmigen Tümpelkette

Die alte Lampertsweiler Straße (nördlich von der Ausgleichsfläche) ist zurückzubauen und in eine Tümpelkette für die Kreuzkröte umzuwandeln. Der Asphalt ist abzutransportieren, der Unterbau kann ggf. zur Angleichung zum Bestandsgelände genutzt werden. Es sind entsprechende Vertiefungen zu modellieren und ein Bachlauf herzustellen.

Der Fahrbahnnahbereich von 2 m ist in die Planung miteinzubeziehen, dort ist Ruderalvegetation zu entwickeln.

Pflege: Aufgrund der flachen Böschungen kann das Areal der Tümpelkette in die reptilienfreundliche Pflege der Magerwiese (CEF3) integriert und so vor Verbuschung geschützt werden.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

SO Teilfläche 1	tags $L_{EK} = 59$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 44$ dB(A)
SO Teilfläche 2	tags $L_{EK} = 58$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 32$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche sind die in der Planzeichnung als Sondergebiet dargestellten Bezugsflächen SO Teilfläche 1 und SO Teilfläche 2 heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 180 Grad auszugehen.

(2) Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	254	301	3,0	6,0
B	301	323	7,0	7,0
C	323	21	7,0	8,0
D	21	203	9,0	12,0
E	203	240	8,0	11,0
F	240	247	8,0	8,0
G	247	254	8,0	8,0

Die Winkelangaben und der Abstand der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).

Bezugspunkt:

$x = 538696$ (Rechtswert) $y = 5317662$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente LEK,zus,k.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK,i,j kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

- (3) Festsetzung der Schutzwürdigkeit nach § 11, Abs. 2 BauNVO

Als Schutzwürdigkeit wird die eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

- (1) Dachbegrünung/Solarenergie

Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder mit Anlagen zur Erzeugung von Solar-energie auszustatten.

- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

- (3) Werbeanlagen

In einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind Werbeanlagen ohne ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung unzulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Heizwerk Herdgrube“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| – <i>Acer platanoides</i> | (Spitz-Ahorn) |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Berg-Ahorn) |
| – <i>Betula pendula</i> | (Hänge-Birke) |
| – <i>Fagus sylvatica</i> | (Rot-Buche) |
| – <i>Populus tremula</i> | (Zitter-Pappel) |
| – <i>Quercus petraea</i> | (Trauben-Eiche) |
| – <i>Quercus robur</i> | (Stiel-Eiche) |
| – <i>Tilia cordata</i> | (Winter-Linde) |
| – <i>Tilia platyphyllos</i> | (Sommer-Linde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| – <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| – <i>Prunus avium</i> | (Vogel-Kirsche) |
| – <i>Sorbus domestica</i> | (Speierling) |

Bäume III. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | (Feld-Ahorn) |
| – <i>Prunus padus</i> | (Trauben-Kirsche) |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | (Vogelbeere) |
| – <i>Sorbus torminalis</i> | (Elsbeere) |

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------|-------------|
| – <i>Malus domestica</i> | (Apfel) |
| – <i>Prunus avium</i> | (Kirsche) |
| – <i>Prunus domestica</i> | (Zwetschge) |
| – <i>Pyrus communis</i> | (Birne) |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| – <i>Cornus mas</i> | (Kornelkirsche) |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| – <i>Cornus mas</i> | (Kornelkirsche) |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| – <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuss) |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | (Zweiggriffliger Weißdorn) |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | (Pfaffenhütchen) |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | (Liguster) |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | (Heckenkirsche) |
| – <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehndorn) |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | (Kreuzdorn) |
| – <i>Rosa canina</i> | (Hunds-Rose) |
| – <i>Rosa rubiginosa</i> | (Wein-Rose) |
| – <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| – <i>Viburnum opulus</i> | (Gewöhnlicher Schneeball) |

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) sind zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138, das DWA-Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die genannten Gesetze, Verordnungen, Arbeits- und Merkblätter beachtet werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die Niederschlagswasserverordnung nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Niederschlagswasserverordnung), das Arbeitsblatt DWA A-138-1 (Versickerung), das Arbeitsblatt DWA A 102-2 (Einleitung) und das Merkblatt DWA M 102-4 (Wasserhaushaltsbilanz) sowie der Leitfaden „Gewässerbezogene Anforderungen an Abwassereinleitungen“ der LUBW, in der jeweils aktuellen Fassung, anzuwenden.

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden.

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.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grund-

stücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach § 20 und § 23 des Baden-Württembergischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

§ 23 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg:

Bewegliche Kulturdenkmale, die herrenlos sind oder die so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes, wenn sie bei staatlichen Nachforschungen oder in Grabungsschutzgebieten entdeckt werden oder wenn sie einen hervorragenden wissenschaftlichen Wert haben.

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.** 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. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 *Verwertung von Bodenmaterial*, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Bei der Erschließung ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen *Bodenschutz bei Bauarbeiten* zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das beiliegende Merkblatt *Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich* zu beachten.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Gemäß § 2 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z.B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird. Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar kann der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) verpflichtet

werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht. Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das gesamte Aufgabenspektrum der BBB sind der DIN 19639 zu entnehmen.

6. BRANDSCHUTZ

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr muss die Zuwegung auf mindestens 16 Tonnen Gesamtgewicht ausgelegt sein.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung auf Grundlage der DIN DVGW 405 ist sicherzustellen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Bad Saulgau überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer entgegen dem § 75 Abs. 1 – 6 des LBO von Baden-Württemberg handelt.

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

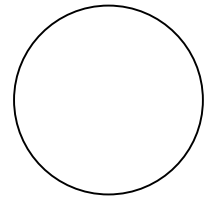
Ausgefertigt

Stadt Bad Saulgau

Bad Saulgau, den

.....

Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

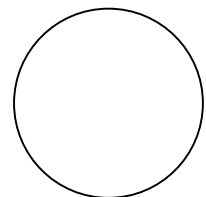
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Heizwerk Herdgrube“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Bad Saulgau

Bad Saulgau, den

.....

Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister



(Siegel)