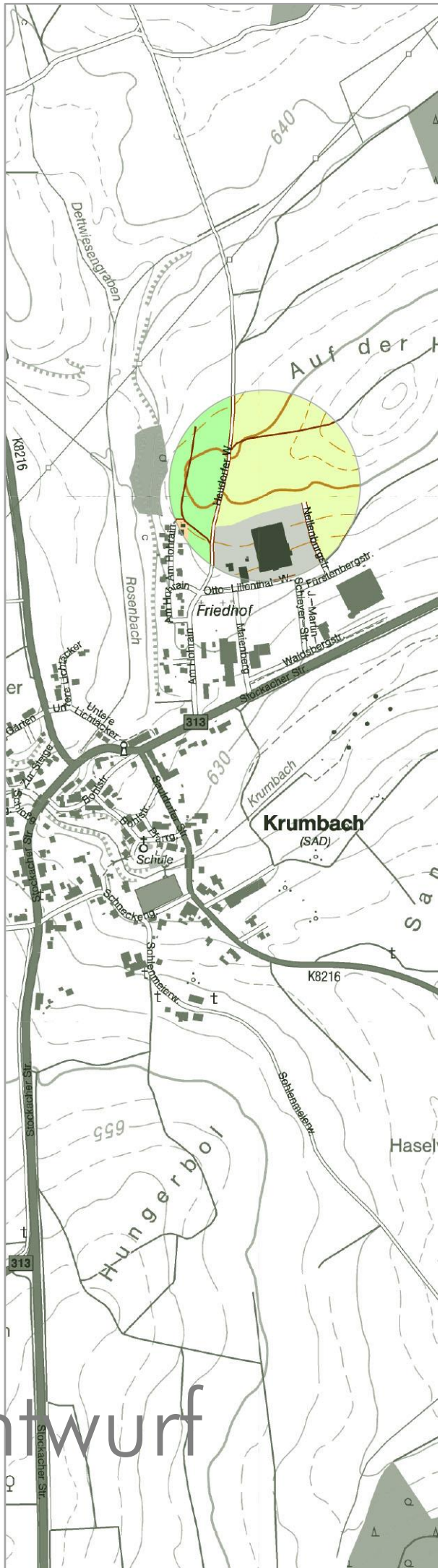


Entwurf



Gemeinde Sauldorf

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet Maienberg II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
6	Hinweise und Zeichenerklärung 15
7	Satzung 21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 33
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 61
11	Begründung – Sonstiges 62
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 64
13	Begründung – Bilddokumentation 65
14	Verfahrensvermerke 66

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 2)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

### Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen

verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 H .... m

**Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf, die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 130,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.6



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

**Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

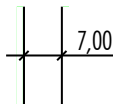
2.8



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

**Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Das darüber hinaus in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist über einen herzustellenden Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.11



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die soll, soweit als aus Gründen der Arbeits- und Verkehrssicherheit möglich, in den Nachtstunden abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Extensivwiese anzulegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.13 Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen



einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana

Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

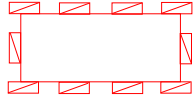
2.16



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" der Gemeinde Sauldorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" (Fassung vom 13.07.1993, 3. Änderung und Erweiterung rechtsverbindlich seit 09.06.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer indirekten Beeinträchtigung von drei Feldlerchen-Brutpaaren, welche innerhalb der Effektdistanz des Vorhabens nachgewiesen wurden. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 163, 164, 165, 166, 199, 200, 201 (Teilfläche) der Gemarkung Krumbach festgesetzt (siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

### Maßnahmen

- Anlage einer Buntbrache auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> innerhalb der Flst.-Nrn. 1643- 164, 165, 166, 199, 200, 201 mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln

## 4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" der Gemeinde Sauldorf.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maienberg II" (Fassung vom 13.07.1993, 3. Änderung und Erweiterung rechtsverbindlich seit 09.06.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

(§9 Abs.7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**4.2 Werbeanlagen in dem  
Baugebiet**

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 25 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

## 5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**



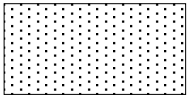
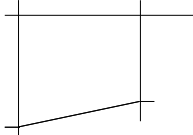
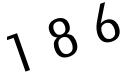
---

5.1 **Naturpark "Obere Donau"** Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4). Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005 (letzte Änderung vom 23.03.2018).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweis:

Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes.

- 6.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II".
- 6.2  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II" (Fassung vom 03.06.2008, rechtsverbindlich seit 09.06.2009) (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6 **Klimaschutz**  
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.  
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 6.7 **Natur- und Artenschutz**  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 6.8 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 16.07.2018.

#### 6.9 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Sauldorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

#### 6.10 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und



Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Nieder-

schlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

### 6.11 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

### 6.12 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

- 6.13 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 6.14 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Sauldorf ausdrücklich empfohlen.
- 6.15 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 6.16 Altlasten** Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.  
Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt- zu verständigen.
- 6.17 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 Fundstelle 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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Sauldorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

## 6.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Sauldorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.08.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.08.2021.

Der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 10.08.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

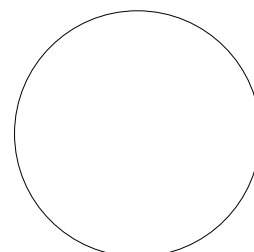
Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" (Fassung vom 13.07.1993, 3. Änderung und Erweiterung rechtsverbindlich seit 09.06.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" vollständig durch deren Inhalte ersetzt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" der Gemeinde Sauldorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sauldorf, den .....

.....  
(Herr Bürgermeister Sigrist)



(Dienstsiegel)

**8.1 Allgemeine Angaben****8.1.1 Zusammenfassung**

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

**8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils "Krumbach" der Gemeinde Sauldorf an der Straße "Heudorfer Weg".

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der Straße "Heudorfer Weg" sowie im Norden entlang eines vorhandenen Feldweges. Im südlichen Planbereich überlagert der Geltungsbereich den Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" geringfügig. Nach Osten schließt der Geltungsbereich dieser Planung in einer gedachten Fortsetzung der östlichen Grenze der 3. Änderung ab.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 172 (Teilfläche), 173 (Teilfläche), 186 (Teilfläche), 189 (Teilfläche) und 198 (Teilfläche).

**8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft der Donau-Ablach-Platten geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Im Planungsbereich sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Die vorhandene Böschung im südlichen Bereich ist zum angrenzenden Bestand abfallend.

**8.2.2 Erfordernis der Planung**

8.2.2.1 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs eines ortsansässigen Betriebes. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage zu gewerblichen Baugrundstücken für eine Erweiterung vor. Diese ist aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich und soll

angrenzend an den bereits vorhandenen Gewerbestandort erfolgen. Eine entsprechende Vorprägung des Gebietes ist demnach bereits vorhanden.

- 8.2.2.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den gewählten Standort bereits gewerbliche Bauflächen dar und entspricht somit den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen in diesem Bereich. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch, steuernd einzugreifen.

### 8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.



- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

8.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Zusätzlich erscheinen aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und seiner für die gewerbliche Nutzung herausragenden Lage direkt an der vorhandenen Siedlungsstruktur und den vorhandenen Erschließungsvorgaben sowie der Erweiterungsabsichten des angrenzenden gewerblichen Betriebes, die Flächen als Gewerbeflächen sehr gut geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das übersichtliche Ausmaß der Bebauung ist zudem mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schweningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen,

Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wollegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).

- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumbfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
  - Mittelbereich Bad Saulgau  
mit den Gemeinden Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königsegg-wald, Ostrach, Riedhausen, Bad Saulgau, Unterwaldhausen;
  - Mittelbereich Bad Waldsee  
mit den Gemeinden Aulendorf, Bad Waldsee, Bergatreute;
  - Mittelbereich Friedrichshafen  
mit den Gemeinden Bermatingen, Deggenhausertal, Eriskirch, Friedrichshafen, Immenstaad am Bodensee, Kressbronn am Bodensee, Langenargen, Markdorf, Meckenbeuren, Neukirch, Oberteuringen, Tettngang
  - Mittelbereich Leutkirch  
mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;
  - Mittelbereich Pfullendorf  
mit den Gemeinden Herdwangen-Schönach, Illmensee, Leibertingen, Meßkirch, Pfullendorf, Sauldorf, Wald;
  - Mittelbereich Ravensburg / Weingarten

mit den Gemeinden Baienfurt, Baint, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;

#### Mittelbereich Sigmaringen

mit den Gemeinden Beuron, Bingen, Gammertingen, Hettingen, Hohentengen, Inzigkofen, Krauchenwies, Mengen, Neufra, Scheer, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Stetten am kalten Markt, Veringenstadt;

#### Mittelbereich Überlingen

mit den Gemeinden Daisendorf, Frickingen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Meersburg, Owingen, Salem, Sipplingen, Stetten, Überlingen, Uhltingen-Mühlhofen;

#### Mittelbereich Wangen

mit den Gemeinden Achberg, Amtzell, Argenbühl, Kißlegg, Wangen im Allgäu.

- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und

der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

- 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).
- 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.

- 8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.5 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sauldorf im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen.
- 8.2.3.6 Die Gemeinde Sauldorf verfügt als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf" über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 07.12.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 8.2.3.7 Die Gemeinde Sauldorf als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf" verfügt über einen Landschaftsplan (Fassung vom 07.12.2011). Der Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf" trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

8.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

8.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die für die Erweiterung der ortsansässigen Gewerbebetriebe erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und gleichzeitig die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

8.2.4.2 Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.

8.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße und bedarfsgerechte Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.

8.2.4.4 Die Systematik der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

8.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.4.6 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## **8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

8.2.5.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

8.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet soll der Ausschluss von öffentlichen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des

als sensibel zu bewertendem Umfeld es zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Anlagen für sportliche Zwecke sind in der Regel ebenso mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Der Ausschluss dient daher, um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen.

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfährt die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO angeführte Nutzung der Vergnügungsstätten. Deren genereller Ausschluss wird mit deren störenden Charakter auf das vollständig ländlich-dörfliche Umfeld begründet.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe, die ein für das Zentrum der Gemeinde Sauldorf relevantes Sortiment führen. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO leiten sich aus der Notwendigkeit für die innerstädtischen Bereiche den Fortbestand als Versorgungszentrum sicher zu stellen ab. Ein weiteres Abwandern der Kaufkraft aus diesen Bereichen würde deren Funktion in Frage stellen und zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

- 8.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Der Wert orientiert sich an den Vorgaben der nach Süden anschließenden Bebauung.
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen) errichtet werden können.
  - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 8.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 8.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise zu ermöglichen. Die Längenentwicklung ist dabei auf 130 m beschränkt, um zu große Riegelwirkung zu vermeiden.
- 8.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück sowie die Aufteilung der Grundstücke. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 8.2.5.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 8.2.5.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Durch die o.g. Fixierung auf die Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **8.2.6 Infrastruktur**

8.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

8.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

## **8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Heudorfer Weg" sowie das bestehende, angrenzende Gewerbegebiet ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Straße "Am Hohrain" besteht eine Anbindung an die im Ortsteil "Krumbach" zentralverlaufende Bundesstraße B 313 "Stockacher Straße". Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.

8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Stockacher Straße" im Ortsteilzentrum mit der Buslinie 54 und 7391 gegeben.

8.2.7.3 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet.



- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II" wird im Bereich nördlich der Gemarkung "Krumbach" ein Gewerbegebiet ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils "Krumbach". Südlich des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Maienberg II" an. Ein Teil dieses Geltungsbereichs liegt innerhalb des Plangebiets. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft der "Heudorfer Weg". Im Norden wird das Plangebiet durch einen Feldweg abgeschlossen. Im Westen sowie jenseits der Wege befinden sich Ackerflächen.
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauldorf als Gewerbeflächen (Planung) dargestellt. Der gewählte Standort ist aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie wegen der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erweiterung des südlich angrenzenden metallverarbeitenden Gewerbebetriebes. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Gemeindeverwaltung eine konkrete und dringliche Anfrage nach einem gewerblichen Baugrundstück zur Erweiterung des Betriebsgeländes vor.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 und Pflanzgeboten für die private Grünfläche. Die private Grünfläche ist hin zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Hierzu wird eine zweimalige Mahd im Jahr und der Abtransport des Mähgutes von der Fläche empfohlen. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchttypen und -farben sicherzustellen und soweit möglich in den Nachtstunden auszuschalten. Soweit Zäune aufgestellt werden sollen, sollte mit diesen ein Abstand von 0,15 m zum Gelände hin eingehalten werden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.
- 9.1.1.6 Für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie

Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten und Lebensräume, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Für die Bereiche Boden und Erneuerbare Energien, ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,54 ha, davon sind 1,33 ha Gewerbegebiet, 0,15 ha Verkehrsflächen und 0,06 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass ein Teil des Plangebietes mit einer Fläche von 0,22 ha bereits baurechtlich überplant (rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Maienberg II") ist.

9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 265.972 Ökopunkten erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II".

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 07.12.2011):

Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf" bereits als gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

### 9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 2,8 km ein Ausläufer des FFH-Gebietes "Ablach, Baggerseen und Waltere Moor" (Schutzgebiets-Nr. 8020341). Auf Grund der großen räumlichen Distanz unter Berücksichtigung der bestehenden, abschirmend wirkenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

#### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Naturpark "Obere Donau" (Schutzgebietenr. 4). Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Baufläche vorgesehen ist, gilt es gem. § 2 Abs. 5 Nr. 4 der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen über den Naturpark "Obere Donau" (Fassung vom 14. Juni 2005) als Erschließungszone, in der der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten. In den angrenzenden Flächen des Naturparks kann es durch die Bebauung jedoch zu Beeinträchtigungen der Erholungslandschaft durch die anlagenbedingte Veränderung des Landschaftsbildes kommen.
- 130 m westlich des Geltungsbereichs liegt das gem § 33 NatSchG BW kartierte Biotop "Röhricht und Feldgehölz an großer Böschung nördlich Krumbach" (Nr. 1-8020-437-1762). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich mehrere geschützte Biotope, von denen die "Naßwiese und Röhricht an der Brücke Krumbachtal" (Nr. 1-8020-437-1763) dem Plangebiet am nächsten ist. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope nicht zu erwarten.
- Etwa 400 m westlich des Plangebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet "Schlichten" (WSG-Nr-Amt 437091). Aufgrund der großen Entfernung und teilweisen Abschirmung durch bestehende Bebauung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die Planänderung nicht zu erwarten.

#### 9.1.2.5 Biotopverbund:

- Die überplante Fläche liegt im 1000 m-Suchraum des Biotopverbunds feuchter Standorte. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Funktion der Fläche als Verbindung zwischen dem "Rosenbach" im Westen und dem "Krumbachtal" im Südosten unterbrochen. Für flugfähige Tiere stellt dies keine starke Beeinträchtigung des Biotopverbunds dar, da sie auf die Flächen östlich und nördlich des Plangebietes ausweichen können. Für bodengebundenen Tierarten ist die Fläche wegen der intensiven Ackernutzung bereits im Bestand ein wenig geeigneter Wanderkorridor. Gehölze oder andere Biotopverbundelemente wie Gräben fehlen. Sofern dennoch einzelne Tiere diesen Bereich durchqueren, können sie zukünftig entlang der Nord- und Ostgrenze des geplanten Baugebietes wandern. Eine erhebliche Einschränkung des Biotopverbunds durch die Planung entsteht daher nicht.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland (regelmäßiger Bodenumbbruch; Einsatz von Kulturpflanzen) mit geringer Artenvielfalt. Es befinden sich keine Gehölze oder offene Wasserflächen dort. Im Süden grenzt das zu erweiternde Gewerbegebiet "Maienberg II" an. Im Westen, Norden und Osten schließen sich weitere Ackerflächen an das Plangebiet an. Durch das angrenzende Gewerbe und die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Plangebiet bereits mit Lärm und optischen Irritationen vorbelastet.
- Im Bereich der Bestandsstraße im Westen bestehen bereits vollständig versiegelte Flächen. Im Norden des Plangebietes verläuft ein teilversiegelter Kiesweg mit Trittrasengesellschaften.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Vorbelastung durch das südlich anschließende Gewerbegebiet grundsätzlich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens wurden im Untersuchungsgebiet 24 wertgebende Vogelarten nachgewiesen (siehe artenschutzrechtliches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maienberg II" vom 16.07.2018). Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und fehlende Strukturen ist die Bedeutung des Plangebietes als Brut- und Nahrungslebensraum für die Avifauna insgesamt eher gering. Jedoch sind das Plangebiet und anliegende Flächen Brutlebensraum für drei Paare der Feldlerche (*Alauda arvensis*).
- Aufgrund des Vorkommens der Feldlerche hat das Plangebiet zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofilen und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht kommt im Plangebiet v. a. Parabraunerde, Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley aus Moränensedimenten des Rib-Glazials vor. Die vorherrschenden Bodenarten sind sandiger Lehm und Lehm. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich. Es handelt sich um eine offene Bodenfläche, die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird und daher stark anthropogen überprägt ist (regelmäßige Befahrung und Bodenverdichtung mit landwirtschaftlichen Maschinen, regelmäßiger Bodenbruch, ggf. Ausbringen von Düngemitteln/oder Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund dieser intensiven Nutzung ist davon auszugehen, dass der Nährstoffgehalt des Bodens hoch ist. Die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird wegen seiner eher mäßigen Durchlässigkeit für Niederschlagswasser als niedrig eingeschätzt und hat daher nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate. Seine Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist nach den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als mittel bis hoch einzuschätzen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Im Plangebiet befindet sich bisher größtenteils offener Boden, auf dem anfallendes Niederschlagswasser breitflächig versickern kann. Eine Ausnahme stellt hier der Bereich der bestehenden Straßenfläche dar, welche wegen ihrer Versiegelung eine Versickerung nicht zulässt.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es im Plangebiet zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen, insbesondere im Stufenübergang zum südlich gelegenden Gewerbebetrieb.

#### 9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegen bei etwa 6,4°C. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen liegen mit 800 mm bis 1.000 mm im mittleren Bereich.
- Auf Grund des Ackerbaus kommt dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Diese Kaltluft fließt in das südlich gelegene Gewerbegebiet und trägt dort zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Jedoch wird der Kaltluftabfluss durch das bestehende Gewerbe bereits gehemmt, sodass darunter liegenden Flächen nur in geringem Maße Kaltluft aus dem Plangebiet zufließt.
- Das Plangebiet selbst wird durch das benachbarte Gewerbe und die intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Lärmimmissionen sowie Staub und Geruchsbelästigung belastet.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Sauldorf und der Ortsteil Krumbach liegen innerhalb der von einem eiszeitlichen Relief geprägten Altmoränenlandschaft innerhalb des Naturraums "Donau-Ablach-Platten". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in nordöstlicher

Ortsrandlage des Ortsteils Krumbach. Es weist ein mittleres Gefälle in Richtung Süden auf. Westlich des "Heudorfer Wegs" sowie im Norden und Osten schließt der Geltungsbereich an weitere Ackerflächen an. Durch das bereits bestehende Gewerbegebiet "Maienberg II" südlich des Plangebiets ist der nordöstliche Ortsrand bereits gewerblich vorgeprägt.

- Der überplante Bereich ist von Süden, Westen und Norden her bis zu Entfernungen von 2 km einsehbar und stark exponiert. Vom Plangebiet aus bestehen Blickbeziehungen in die umliegende freie Landschaft. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der gewerblichen Bebauung im Süden weist der überplante Bereich eine mittlere Erholungseignung auf.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und besitzt daher eine geringfügige Naherholungs-Funktion. Es ist jedoch Teil der erlebbaren Landschaftskulisse.
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.121 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Plangebiet erhöht liegt und das Gelände nach Südwesten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie im Plangebiet gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden nur eingeschränkt günstig bis problematisch zu bezeichnen (Kategorie 6).

- 9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):  
Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- 9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.2.1 Auch bei Nicht-Durchführung kann es auf einem Teil der Fläche zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen, da auf einem Teil der betreffenden Fläche bereits Baurecht gem. § 34 BauGB besteht.
- 9.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Ackerland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 9.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**



9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der auf dem Acker vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Davon betroffen sind insbesondere 24 wertgebende Vogelarten und drei Brutpaare der Feldlerche (siehe Artenschutzrechtliches Gutachten vom 16.07.2018). Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Jedoch wird die Funktion des Plangebiets als Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte eingeschränkt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Hierzu ist die Pflanzung von mindestens 8 Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Acker- und Grünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Acker- und Grünland	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

### 9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu einer großflächigen Bodenabtragung, um die geplante Betriebshalle dem Höhenniveau der bestehenden Gebäude des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes anzupassen. Dies hat eine erhebliche Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge und führt stellenweise zu Bodenverdichtungen. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer starken Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den neu versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt wegen der erheblichen Bodenabtragung ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen, belebten Bodens	– –

**betriebsbedingt**

Verkehr, Gewerbeausübung

Eintrag von Schadstoffen

—

**9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt etwa 0,97 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur mäßig durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Das darüber hinaus in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist über einen herzustellen- den Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Zudem sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	—
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	—
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—

#### 9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung und den Anschluss an das Abwassernetz erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Das darüber hinaus in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist über einen herzustellenden Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

#### 9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiegelung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Gewerbeverkehrs ist jedoch möglich.
- Die vorhandene Luftaustauschbahn hangabwärts ist durch die Gebäudebarriere in ihrer Funktion bereits gestört. Insofern entstehen in Bezug auf die Kaltluft-Leitbahn bzw. die Kaltluft-Entstehungsgebiete keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Gewerbe-Verkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Durch die Ausbildung von Grünflächen und durch die Pflanzung von Gehölzen können die zu erwartenden nachteiligen Effekte auf das Kleinklima verringert werden. Auf den Grünflächen kann sich bei entsprechenden Wetterlagen weiterhin in geringem Maße Kaltluft bilden. Die Gehölze tragen zur Temperaturregulierung bei und produzieren Frischluft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust von Acker- und Grünflächen	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Gewerbenutzung und -verkehr	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

#### 9.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper und die Vorverlagerung des Ortsrandes in Richtung der freien Landschaft erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung. Die geplanten Gebäude und baulichen Anlagen werden von der angrenzenden Straße und umgebenden freien Landschaft gut zu sehen sein und daher das Orts- und Landschaftsbild verstärkt baulich überprägen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird am westlichen Rand des Plangebiets eine private Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen in geringem Maße dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung	-
Ortsrandeingrünung	Annäherung an das ursprüngliche (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbild	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	-

### 9.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche geht verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung eines Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Die Naherholungs-Funktion wird geschwächt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	-
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung des Gewerbebetriebs, Angebot neuer und Sicherung bestehender Arbeitsplätze	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	-

### 9.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den bereits bebauten Gebieten im Süden und Südwesten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, und durch die Entfernung zwischen Plan- und Wohngebiet nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes "Maienberg II" kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Es gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten

(Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen. In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Anlage regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

#### 9.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.



- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme sollte bei Bedarf gesondert geprüft werden.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung von Acker- und Grünfläche am Hang (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des Gebiets (Schutzgut Mensch) zurück, weil dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

## 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der rechtsverbindlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Acker- und Grünflächen mit Gewerbe- und Verkehrsflächen (zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes).
- 9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 9.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes/des neuen Ortsrandes durch eine private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen

#### 9.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
<b>Bereich mit bestehendem Baurecht</b>				
60.10, 60.21	Versiegeltes Gewerbegebiet	1.711	1	1.711
60.50	Unversiegeltes Gewerbegebiet	428	4	1.712
60.21	Straßenfläche	87	1	87
<b>Neu überplanter Bereich</b>				
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	12.210	4	48.840
60.20	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	653	1	653
60.24	Kiesweg mit Pflanzenbewuchs	342	4	1.368
	Summe Bestand	15.431		54.371
Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	Gewerbegebiet	10.670	1	10.670
60.50	Unversiegelte Flächen	2.667	4	10.668
60.21	Straßenflächen	1.531	1	1.531
60.50	Grünflächen	563	13	7.319
45.30a	8 Bäume auf privater Grünfläche (Neupflanzung), prognostizierter StU 70 cm	560	6	3.360
	Summe Planung	15.431		33.548
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			33.548
	Summe Bestand			54.371
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)			-20.823

9.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 20.823 Ökopunkten.

9.2.4.7 Gesonderte Abarbeitung Ausgleichsbedarf Lebensraum für die Feldlerche:

Im Bereich der geplanten Bebauung geht Lebensraum für die Feldlerche verloren (siehe Artenschutzrechtliches Gutachten vom 16.07.2018). Ein Ausgleich für den Verlust dieser Fläche ist erforderlich. Dieser Ausgleich ist in Form eines mindestens 1,1 ha großen Buntbrachestreifens im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets umzusetzen. Die Größe ergibt sich aus dem Grundbedarf von 0,7 ha/Brutpaar für das erste Brutpaar und je 0,2 ha/Brutpaar für die beiden verbleibenden Brutpaare. Geeignete Flächen müssen sich im Umkreis von maximal etwa drei Kilometern befinden, müssen einen Mindestabstand zu Wäldern oder anderen höheren Strukturen von 150 m haben und es darf zur Anlage kein Grünland umgebrochen werden. Die Anlage und Sicherung der Buntbrache muss zeitlich im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgen.

Eine Erfolgskontrolle ist für die Annahme der Ersatzhabitats durch Feldlerchen und den Erhaltungszustand der lokalen Population notwendig. Dabei sind nach Umsetzung der Maßnahme drei Monitoringjahre durchzuführen. Eine Erfassung im Rahmen von mindestens fünf Begehungen pro Kartierungsjahr zu den nach Südbeck et al. (2005) empfohlenen Erfassungszeiten (April-Juni) ist anzustreben.

9.2.4.8 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat mittlere Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.9 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff

betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufen vor dem Eingriff liegen bei 2,333 (Fl.-Nr. 186 und 197) bzw. 3,0 (Fl.-Nr. 189), die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

#### 9.2.4.10 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 10.670 m<sup>2</sup>
- festgesetzte Verkehrsflächen: 1.531 m<sup>2</sup>

Von dieser Gesamtfläche von 12.201 m<sup>2</sup> muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Bestandsstraße: 740 m<sup>2</sup>; Gewerbegebiet "Maienberg II": 1.711 m<sup>2</sup>) abgezogen werden.

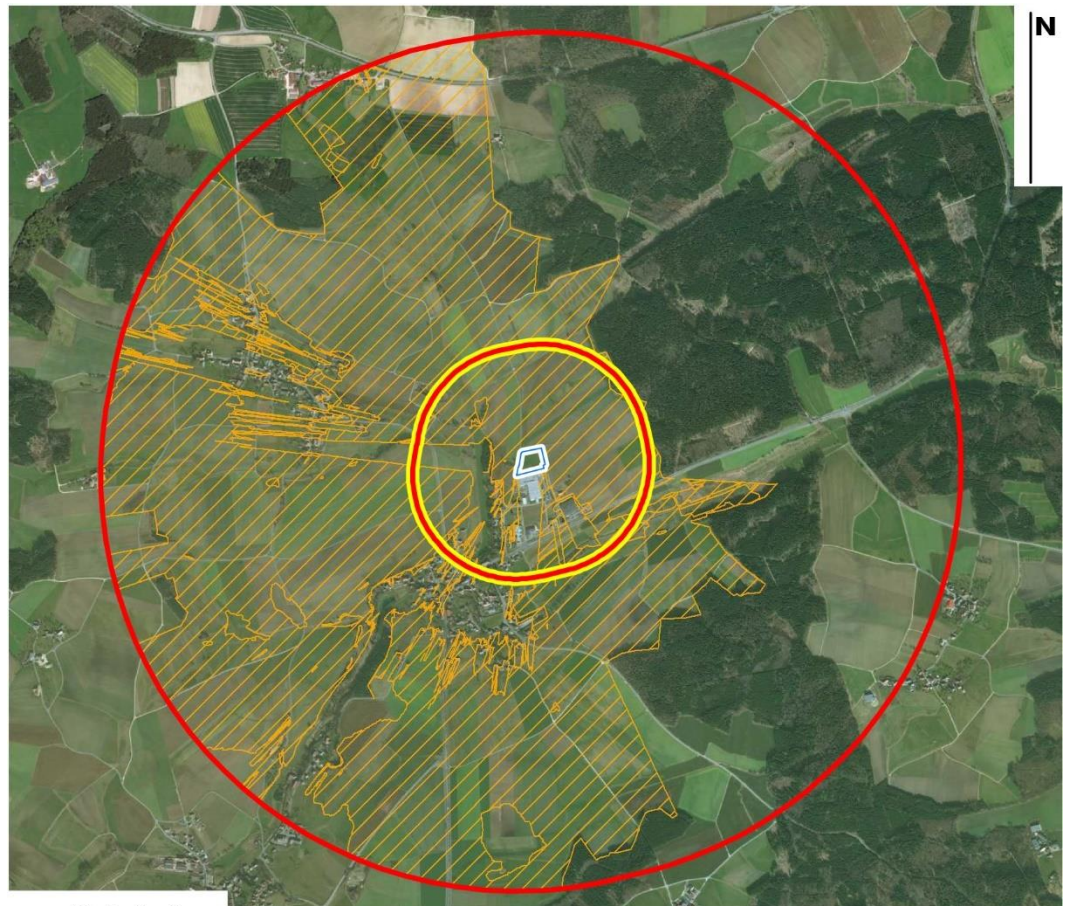
Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 9.750 m<sup>2</sup>.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Fläche (Fl.-Nr. 186)	8.239	2-2-3	0-0-0	9,33	76.870
Neu-versiegelbare Fläche (Fl.-Nr. 189)	1.169	3-3-3	0-0-0	12	14.028
Kiesweg	342	0-1-1	0-0-0	1,33	456
<b>Summe</b>	<b>9.750</b>				<b>91.354</b>

#### 9.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 91.354 Ökopunkten.

#### 9.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



**maßstabslos**

— Baugrenze    500m    2000m    Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der drei Raumeinheiten umfasst den Siedlungsbereich südwestlich und nordwestlich des Plangebietes (siehe u. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft. Der größte Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte Kulturlandschaftsflächen handelt. Die verbliebenen Flächen werden dem Bedeutungsgrad "4" bewertet, da sie Teil der kartierten Offenlandbiotope sind (z.B. "Naßwiese und Röhricht an der Brücke Krumbachtal", Nr. 1- 8020-437-1763) sind.





maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten  2  3  4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da an die bestehende gewerbliche Bebauung südlich des Plangebiets neue Gewerbegebäude angeschlossen werden sollen, wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,7.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left( \begin{array}{c} \text{Raumeinheit 1} \\ \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{c} \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblich-} \\
 \text{keitsfaktor} \times \text{Wahrneh-} \times \text{Kompensati-} \\
 \text{mungs-ko-} \times \text{onsflächen-} \\
 \text{effizient} \quad \text{faktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

**Wirkzone I**

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblich-keitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung				
46.868	2	702.504	4	4.630	4	0,7	0,2	0,1	31.077

**Wirkzone II**

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblich-keitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung				
88.423	2	5.680.689	3	78.067	4	0,7	0,1	0,1	122.718

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

153.795

9.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.14 Die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen muss noch final bis zur förmlichen Beteiligung ausgearbeitet werden.

**9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene "Heudorfer Weg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

**9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.



- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
  - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Sauldorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.4.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Maienberg II" wird im Bereich nördlich der Gemarkung "Krumbach" ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,54 ha.

- 9.3.4.2 Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils "Krumbach". Südlich des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Maienberg II" an. Ein Teil dieses Geltungsbereichs liegt innerhalb des Plangebiets. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft der "Heudorfer Weg". Im Norden wird das Plangebiet durch einen Feldweg abgeschlossen. Im Westen sowie jenseits der Wege befinden sich Ackerflächen.
- 9.3.4.3 Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Naturpark "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4). 130 m westlich des Geltungsbereichs liegt das gem § 33 NatSchG BW kartierte Biotop "Röhricht und Feldgehölz an großer Böschung nördlich Krumbach" (Nr. 1-8020-437-1762). Im weiteren räumlichen Umfeld befinden sich mehrere geschützte Biotope, von denen die "Naßwiese und Röhricht an der Brücke Krumbachtal" (Nr. 1-8020-437-1763) dem Plangebiet am nächsten ist. Etwa 400 m westlich des Plangebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet "Schlichten" (WSG-Nr. Amt 437091).
- Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 2,8 km ein Ausläufer des FFH-Gebietes "Ablach, Baggerseen und Waltere Moor" (Schutzgebiets-Nr. 8020341). Auf Grund der großen räumlichen Distanz unter Berücksichtigung der bestehenden, abschirmend wirkenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.
- 9.3.4.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Arten/Lebenräume durch die indirekte Beeinträchtigung benachbarter Feldlerchenreviere. Um den Eingriff in die Schützgüter zu vermeiden bzw. zu minimieren, wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf das notwendigste Maß beschränkt (versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege). Für die Beeinträchtigung der benachbarten Feldlerchen werden im funktionalen Umfeld Ausgleichsmaßnahmen die die Anlage einer Buntbrache geschaffen.
- 9.3.4.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).
- Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 265.972 Ökopunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Ein konkretes Ausgleichskonzept muss noch ausgearbeitet werden.
- 9.3.4.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der Bereich der Änderung wird dagegen unverändert durch die bestehende Firma als Betriebsgelände genutzt. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.4.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### 9.3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 9.3.5.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 9.3.5.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Sauldorf)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Sauldorf
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung) sowie des Landratsamtes Sigmaringen zu den Themenfeldern Wasserrecht (zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung von kommunalem und gewerblichem Abwasser, Grundwasserschutz), Bodenschutz (zur Bewertung der Bodenfunktionen, zur Eingriffe-/Ausgleichsbilanzierung und zum Umweltbericht), Abfall (zum Umgang mit Abfällen), Immissionsschutz (zur Einhaltung von Grenzwerten), Naturschutz (zur Erstellung eines Umweltberichtes, zu Untersuchungen zum Artenschutz, zur Eingriffe-/Ausgleichsbilanzierung und zur hochstrichterlichen Entscheidung), Landwirtschaft (zur Beeinträchtigung von Drainagen, Zuwegungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und zu externen Ausgleichsflächen) sowie Recht und Ordnung (zu Lärmimmissionen und Lärmschutzmaßnahmen)

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maienberg II" des Büros Sieber in der Fassung vom 16.07.2018 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und außerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

**10.1 Örtliche Bauvorschriften****10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 10.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe, Position und Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,54, davon...

Fläche des Erweiterungsbereiches: 1,32 ha

Fläche des Änderungsbereiches: 0,22 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,34	87,1%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,15	9,7%
Private Grünflächen	0,05	3,2%

### 11.2.2 Erschließung

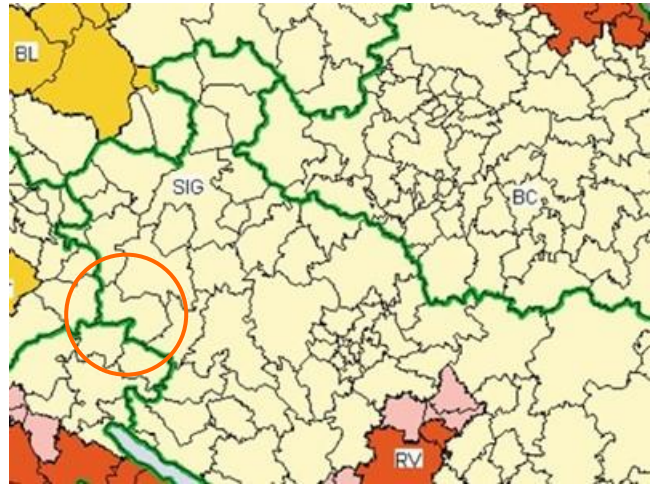
11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserleitungen.

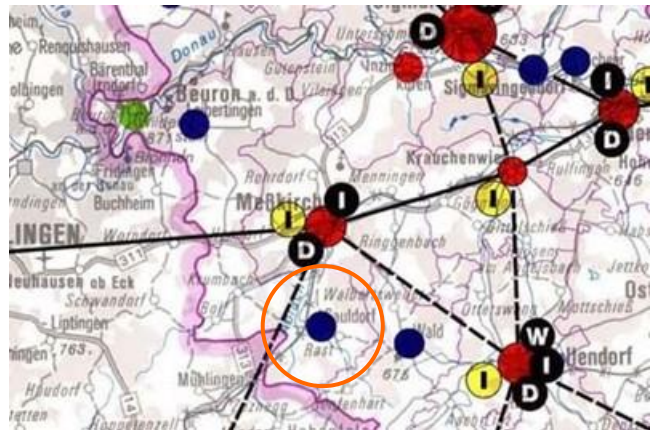
11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die Netze BW GmbH, Biberach
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Sigmaringen.
- 11.2.2.6 Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

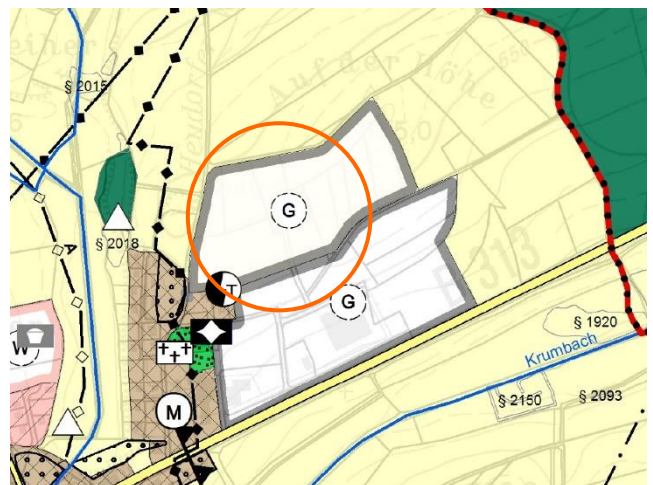
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002, Karte 1 zu "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Siedlungskarte; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Gewerbliche Baufläche" in Planung





Blick von Osten auf das nordwestlich gelegene Plangebiet bestehend aus Änderungs- und Erweiterungsbereich. Das Plangebiet grenzt an die bestehenden gewerblichen Strukturen der Stecher GmbH an.



Blick von Osten auf das nordwestlich gelegene Plangebiet. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Blick von Nordosten auf das südwestlich gelegene Plangebiet. Im Hintergrund sind die bestehenden gewerblichen Strukturen der Stecher GmbH. Gut zu erkennen das bisherige Höhenprofil der gewerblichen Strukturen am Ortsrand des Ortsteiles "Krubach" der Gemeinde Sauldorf.



**14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Sauldorf, den .....

.....  
(Hr. Bürgermeister Sigrist)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Sauldorf, den .....

.....  
(Hr. Bürgermeister Sigrist)

#### 14.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Maienberg II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sauldorf, den .....

.....  
(Hr. Bürgermeister Sigrist)

Plan aufgestellt am: 10.08.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Recht und Projektleitung	Roman Adler
Stadtplanung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

.....  
(i.A. Roman Adler)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers/der Planer.