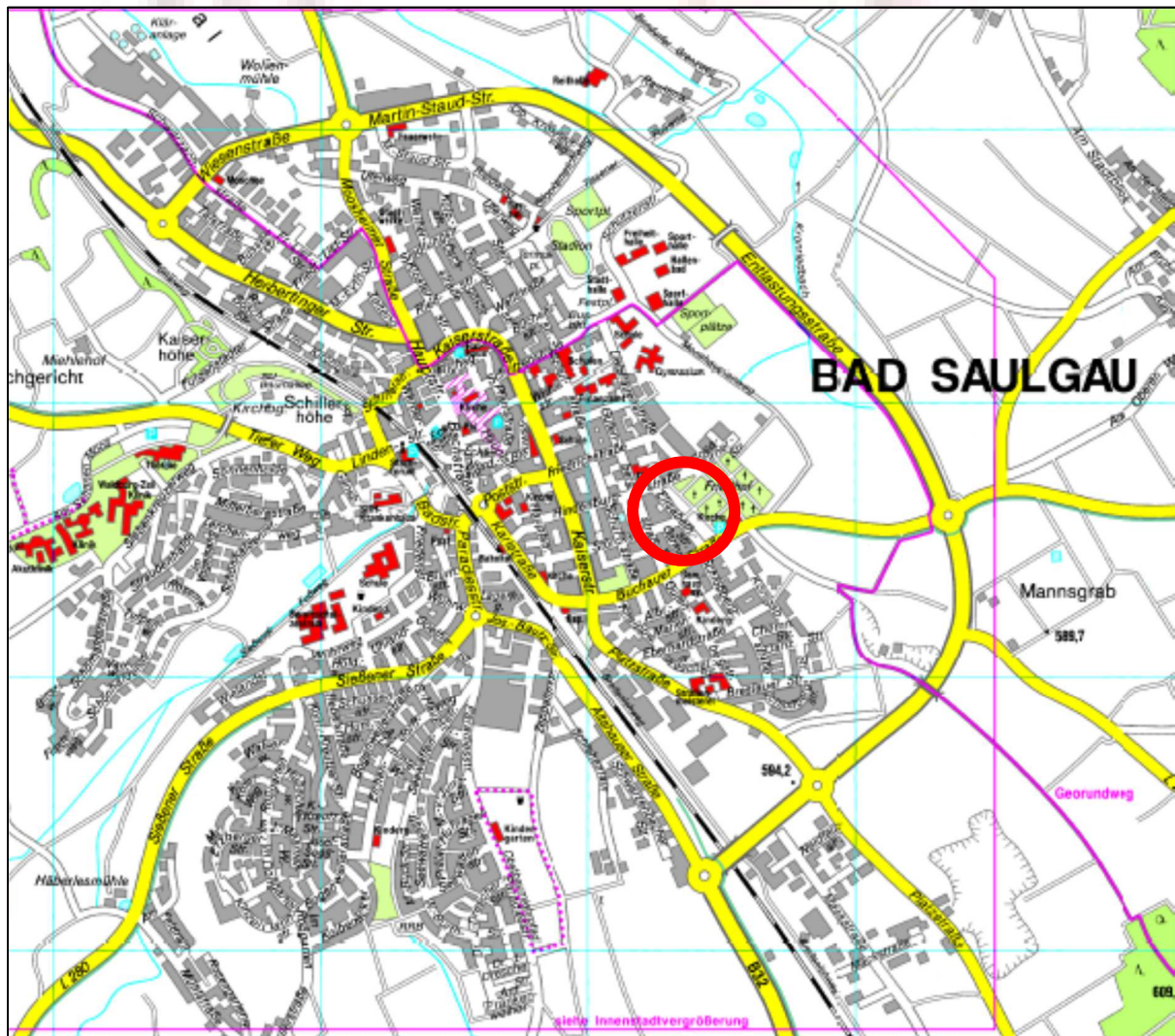


1. Änderung des Bebauungsplans

# „Elisabethenstraße“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stand 07.03.2022

# Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Zeichnerischer Teil	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5 - 8
4.	Hinweise	9 - 11
5.	Örtliche Bauvorschriften	12 - 14
6.	Begründung	14 - 18
7.	Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze	19 – 20
8.	Artenschutzbegehung	21 - 28
9.	Verfahrenshinweise	29

---

## 2. Rechtsgrundlagen

- 2.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 2.2 Baunutzungsverordnung  
(BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 2.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 2.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- 2.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

---

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

---

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ sind zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Grünfläche dient als Spielwiese/Außenfläche der in Abschnitt 1 genannten Einrichtungen. Zulässig sind bauliche Anlagen wie Spielgeräte und dem Nutzungszweck dienliche Anlagen.

Hierzu zählen auch Nebengebäude die zur Unterbringung der Spielgeräte dienen.

Öffentlicher Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) auszuführen. Zufahrten und Fahrgassen sind in Asphalt, Pflaster zulässig.

---

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gilt die Grundflächenzahl 0,6.

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gilt die Geschoßflächenzahl 1,2.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 2 Vollgeschosse erforderlich und maximal drei Vollgeschosse zulässig.

---

### 3.3 Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

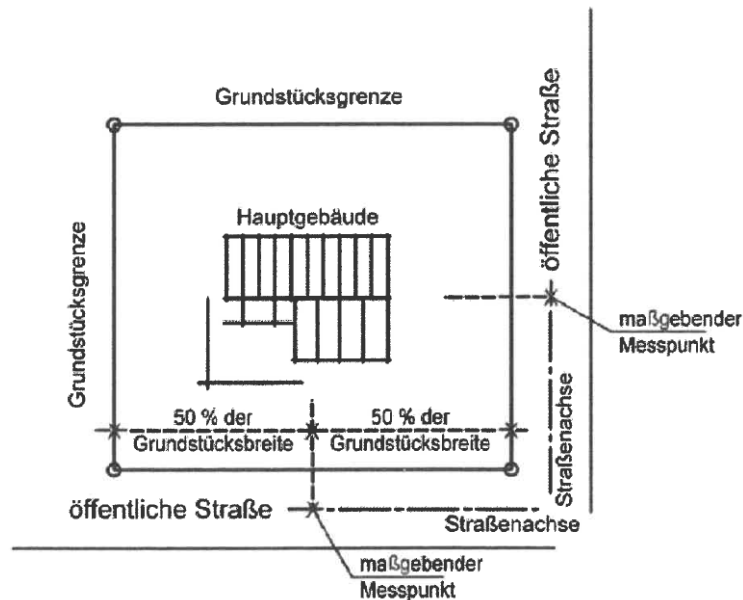
Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

### 3.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

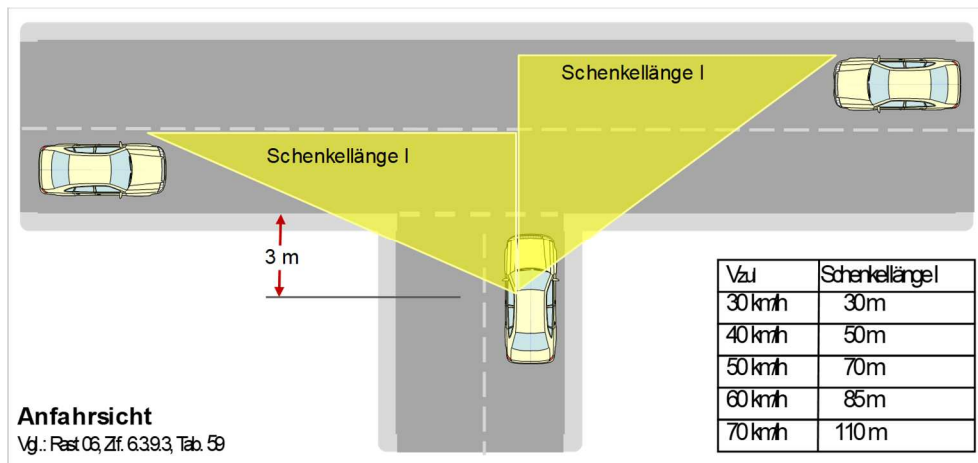
Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangaben über Normal Null wird in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße festgelegt (Höhenbezug Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Zu ermitteln ist die Höhe des „maßgeblichen Messpunkts“ über NN mit der die Achse der Erschließungsstraße an das betreffende Baugrundstück angrenzt. Die EFH hat mindestens 0 cm bis max. 50 cm über der Höhe des maßgeblichen Messpunkts zu liegen. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert beider maßgebender Messpunkte heranzuziehen. Zur Erschließungsstraße zählen keine reinen Geh- und Radwege sowie landwirtschaftliche Wege. Diese Festsetzung gilt ebenfalls für Garagen jedoch nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze.

Skizze:



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

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



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

**3.6** Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**3.6.1** Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Schichtdicke mind. 10 cm, anteilige Verwendung von Oberbodenmaterial. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Dächer von Nebenanlagen sind hiervon nicht betroffen. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt bei Realisierung einer Photovoltaikanlage auf Pult- oder Flachdächern.

**3.6.2** Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig.

**3.7** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Südlich des Flurstücks 257 wird entlang der Buchauer Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt um den dortigen Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Eine Zufahrt zum Grundstück ist somit nur über die Elisabethenstraße möglich.

**4.0** Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Stadt Bad Saulgau bzw. den Versorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die jeweiligen Schutzabstände zu den Leitungen sind einzuhalten.

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

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

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Bad Saulgau, 07.03.2022  
Fachbereich 3.1 - Stadtplanung

## 1. Bebauungsplanänderung " Elisabethenstraße "

### HINWEISE

#### 1. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfe der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in geeigneter Weise zu versickern. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss ebenfalls an die vorhandene Versickerungsanlage angeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch eine Versickerung ist nicht zulässig.

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

#### 2. Regenwasserverwendung

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

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

#### 3. Grundwasserschutz

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

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

#### 4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtige Fläche.

#### 5. Bodenschutz

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



Baugrundstück aufzutragen. Die Baumaßnahme ist so zu planen und zu organisieren, dass möglichst wenig Boden/Aushub von der Baustelle abgefahren werden muss. Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ zu berücksichtigen. Hierin ist z. B. aufgeführt, dass Zufahrten, Wege und Stellplätze nicht vollversiegelt werden sollen, sondern stets aus wasserdurchlässigem Material erstellt werden sollen. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

## 6. Umwelt und Naturschutz

Im Plangebiet sind bereits zwei größere öffentliche Parkplätze vorhanden. Die Fahrgassen dieser Parkplätze sind asphaltiert, die Stellflächen sind gepflastert. Weitere Parkplätze sind aktuell nicht geplant. Zwischen den beiden Parkplätzen befindet sich eine Grünfläche mit teilweisem Baumbestand. Diese Fläche ist im aktuellen Bebauungsplan ca. zur Hälfte als „Allgemeines Wohngebiet“ und zur anderen Hälfte als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet wird zur Gemeinbedarfsfläche umgewandelt und teilweise vergrößert. Die öffentliche Grünfläche bleibt überwiegend erhalten und soll zur Spielfläche umgestaltet werden. Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung notwendig.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollten für die Außen- und Wegebeleuchtung auf den Parkplätzen und der öffentlichen Grünfläche insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel sollten eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben  
Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)•Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung die Arbeitsstättenverordnung zu berücksichtigen ist und diese rechtlich Vorrang hat.

## 7. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Illmensee-Schottern unbekannter Mächtigkeit. Nach der geologischen Karte stehen im geplanten Baugebiet würmeiszeitliche Schmelzwasserkiese und –sande an, die zumeist von einem Verwitterungslehm überlagert werden. Oberflächlich liegen die Schmelzwasserkiese / -sande oftmals in verlehmteter Form vor. Der tiefere Untergrund wird von den tertiären Schichten der Oberen Meeresmolasse bestehend aus Sand, Mergel- und Sandsteinen gebildet.

Durch die innerstädtische Lage des Baufeldes können oberflächlich künstliche Geländeauffüllungen vorhanden sein.

Wird bei der Erschließung oder den 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 und Arbeitsschutz zu verständigen.

## 8. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

## 9. Archäologische Fundstellen

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

## 10. Straßenwesen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Elisabethenstraße“.

## 11. Immissionsschutz

Die geplante/festgesetzte Gemeinbedarfsfläche befindet sich östlich der Elisabethenstraße. Somit ergibt sich eine Trennung zum allgemeinen Wohngebiet auf der westlichen Seite der Straße. Die Zufahrten zu den Parkplätzen befinden sich jeweils im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebiets. Eine Durchfahung des Gebiets findet somit in der Regel nicht statt. Die öffentliche Grünfläche befindet sich zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem städtischen Friedhof.

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_1503575952.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf).

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils gültigen Fassung wird folgende

## **S a t z u n g**

über die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Bebauungsplanänderung "Elisabethenstraße" in Bad Saulgau beschlossen:

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

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

##### **1.1 Höhe der Gebäude**

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden im Plangebiet darf an den Traufseiten 9,00 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Sind bei den Außenwänden von Untergeschossen mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, wird von Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante gemessen. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig, dürfen jedoch maximal bis 0,6 Meter unter die Oberkante des höchsten Dachelements (First, Dachspitze, Pfette o. ä.) reichen.

Die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelements darf bei den Gebäuden mit Satteldach 15,00 Meter, bei Flach- und Pultdächern 9,00 Meter nicht überschreiten.

Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußbodenhöhe (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des höchsten Dachelementes.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Oberkante des höchsten Dachelements nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des höchsten Dachelements.

Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 1,5 m Höhe sind zulässig.

##### **1.2 Dachgestaltung**

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach herzustellen. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35° – 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung vom 11° - 22° herzustellen.

Die Länge von Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Von den Ortgängen und vom Dachfirst ist aus Gründen des harmonischen Einfügens in das Landschafts- und Siedlungsbild jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten.

Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau bei Einschichtbauweise beträgt 10 cm Stärke. Für die Dachbegrünung soll anteilig Oberbodenmaterial eingesetzt werden. Dies gilt auch für untergeordnete Anbauten/Vorbauten. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind hiervon nicht betroffen. Eine Photovoltaikanlage ersetzt die Pflicht zur Dachbegrünung.

Die Einzelelemente von Satteldächern dürfen maximal eine Fläche von bis zu 0,25 Quadratmeter haben. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen sind nicht zulässig.

##### **1.2.1 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firste der Hauptgebäude müssen die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen haben. Von dieser kann ausnahmsweise um bis zu 5 Grad abgewichen werden. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn deren Firstlänge nicht mehr als 1/3 der Hauptfirstlänge beträgt. Gebäude mit Flachdächern sind mit ihrer längsten Gebäudeseite parallel zur Straßenachse der Elisabethenstraße zu erstellen. Auch hier ist eine Abweichung im oben genannten Umfang zulässig.

## 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO dürfen höchstens 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt haben und eine maximale Gesamthöhe von 3,25 Metern, gemessen ab Geländeoberkannte aufweisen. Mehrere Nebengebäude dürfen ein Gesamtvolumen vom 450 m<sup>3</sup> auf dem Baugrundstück nicht überschreiten.

## 1.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) auszuführen. Zufahrten und Fahrgassen sind in Asphalt oder Pflaster zulässig. Auf den öffentlichen Parkplätzen ist eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzfläche mit 1 Baum je 6 Stellplätzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu wählenden Baumarten sind der Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze zu entnehmen.

## 1.5 Führung von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

### 2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Das bestehende natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige – und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene – Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig und erwünscht. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

### 2.2 Abwasserbehandlung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über den öffentlichen Kanal abgeleitet. Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal für das Schmutzwasser mit einem Hauskontrollschacht.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Oberflächenwasser ist einer Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Überläufe von Zisternen sind an die Versickerungsanlage anzuschließen. Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ausgeschlossen ist und rechnerisch die Versagungshäufigkeit der Versickerung seltener als alle 30 Jahr auftritt. Sollten auf dem Markt erhältliche alternative technische Versickerungssysteme eingesetzt werden, so müssen diese ein DIBT-Prüfzeichen (oder vergleichbar) besitzen.

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

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

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfracht und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffe-AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

## **II. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung "Elisabethenstraße" Gemarkung Saulgau.

## **III. Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig i.S. des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

## **IV. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs.7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau,

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

## 1. Bebauungsplanänderung "Elisabethenstraße"

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung).

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen (rechtskräftig seit 25.08.2011) sind die bereits örtlich vorhandenen Parkplätze als solche dargestellt, die öffentliche Grünfläche „Spielfläche“ ist ebenfalls dargestellt und wird im Bebauungsplanverfahren geringfügig verringert. Die Gemeinbedarfsfläche wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, was den Grundsätzen der Planung nicht widerspricht. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den bauleitplanerischen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans.

#### 2. Planerischer Leitgedanke

Da die Bevölkerung der Stadt Bad Saulgau wächst und mit ihr auch die Geburtenzahlen steigen, kann zukünftig der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen nicht mehr gedeckt werden. Aus diesem Grund plant die Stadt Bad Saulgau auf dem bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nordöstlich der Elisabethenstraße eine siebengruppige Kindertagesstätte. Die geplante Einrichtung ist verkehrstechnisch an dieser Stelle sehr gut erschlossen, die notwendigen Kfz-Stellplätze sind bereits vorhanden und die Außenspielfläche wird durch das geplante Gebäude bzw. die Friedhofsmauer abgegrenzt. Die Bauweise des Gebäudes wurde über einen städtebaulichen Wettbewerb festgelegt. Die Umsetzung der Siegerplanung ist mit geringfügigen Änderungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans verbunden. Aus diesem Grunde soll der rechtskräftige Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Dieses Verfahren ist zulässig, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderungen für das Plankonzept marginal sind. Beides trifft in diesem Fall zu.

#### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Bad Saulgau. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an die Buchauer Straße an, im Südwesten an die Elisabethenstraße, im Norden an die Hindenburgstraße und im Nordosten an den städtischen Friedhof. Die festgesetzten Parkplatzflächen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Zwischen den Parkplätzen befindet sich eine öffentliche Grünfläche die im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die noch vorhandene öffentliche Grünfläche weist keine Aufenthaltsqualität auf. Diese Fläche, angrenzend an die Elisabethenstraße wird im Verfahren zur Gemeinbedarfsfläche geändert. Die verbleibende öffentliche Grünfläche, wie im zeichnerischen Teil ersichtlich, bleibt bestehen und erhält den Zusatz „Spielfläche“. Der Änderungsbereich beinhaltet Teile der Flurstücke 257,287 und 288/3 der Gemarkung Saulgau. Im Gesamten umfasst der Änderungsbereich ca. 10.842 m<sup>2</sup>.

Die Bodennutzung stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Grünfläche ca. 4.983 qm
- Parkplatzfläche ca. 5.853 qm

Das Änderungsgebiet liegt gänzlich im Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteil bei der Frauenkapelle“. Das Landschaftsschutzgebiet bestand schon bei Aufstellung des Bebauungsplans „Elisabethenstraße“. Durch die Umrahmung des Plangebiets vom Friedhof, der zugehörigen Parkplätze und der Wohnbebauung im Westen ist die Charakterisierung eines Landschaftsschutzgebiets nicht mehr gegeben. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sigmaringen wird zukünftig über eine Verlegung des Landschaftsschutzgebiets nachgedacht. Da bereits Baurecht für das Areal im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bestand, bringt die jetzige Änderung in einem Teilbereich keine Änderung für das Landschaftsschutzgebiet mit sich.

#### **4. Die geplante Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen sollen als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Sie soll überwiegend der Kleinkindförderung und –betreuung dienen.

#### **5. Das geplante Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 0,6. Die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO beträgt 1,2. Die Höhe der Außenwand ab Erdgeschoß wird mit max. 9,0 m, die Höhe der Oberkante des höchsten Dachelementes mit max. 15,0 m festgesetzt. Bei Flach- und Pultdächern gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 Meter.

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte allgemeine Wohngebiet wird durch eine Gemeinbedarfsfläche ersetzt und geringfügig vergrößert. Da eine Bebauung durch die Stadt Bad Saulgau stattfindet und die endgültigen Planungen für die neue Kindertagesstätte noch nicht vorliegen, werden keine Baugrenzen auf der Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Damit gelten die Vorschriften der Landesbauordnung. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen geplanten Gebäude und der Elisabethenstraße möglichst groß sein sollte.

Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach herzustellen.

#### **7. Straßenwesen, Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung an das weiterführende Verkehrsnetz erfolgt über die Elisabethenstraße als Zubringer zur Buchauer Straße. Von dort aus besteht die Möglichkeit in Richtung Innenstadt zu fahren oder stadtauswärts Richtung Kernstadtentlastungsstraße. Außerdem besteht die Möglichkeit über die Hindenburgstraße und die Liebfrauenstraße in Richtung Schulcampus zu fahren. Parkplätze für das Bringen und Holen der Kinder sind ausreichend vorhanden. Ein Begehen der Elisabethenstraße durch Kleinkinder ist nicht erforderlich.

Die Flächen an den Straßeneinmündungen sind entsprechend der Darstellung in zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in einer Höhe ab 0,6 Meter über Fahrbahnrand von Sichtbehinderungen die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (Bebauungen, Einfriedigungen, parkende Fahrzeuge und sonstige ständige Sichthindernisse) auf Dauer freizuhalten.

## **8. Grünflächen, Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die öffentliche Grünfläche in Richtung Friedhof bleibt in gering reduziertem Umfang erhalten genauso der hier bestehende Baumbestand. Ergeben sich zukünftig Änderungen an den Parkplätzen, so ist 1 Baum je 6 Stellplätze zu pflanzen. Außerdem sind Pult- und Flachdächer zu begrünen, um Niederschlagswasser zu speichern und die Erhitzung der Innenstadt zu vermeiden. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung auf den Parkplätzen und der öffentlichen Grünfläche möglichst insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel sollten eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein. Um die Innenstadterwärmung noch weiter zu reduzieren, wäre eine Teilfassadenbegrünung wünschenswert.

## **9. Energieversorgung**

Die geplante Gemeinbedarfsfläche grenzt direkt an die Elisabethenstraße an. Die Gemeinbedarfsfläche kann mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen versorgt werden. Ggf. ist die Verlegung von Hausanschlüssen notwendig.

## **10. Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Für das Plangebiet ist der direkte Anschluss über Kanalisationsleitungen an die Sammelkläranlage möglich. Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal für das Schmutzwasser mit einem Hauskontrollschacht.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei wird die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung angewandt.

Aufgrund o.g. gesetzlicher Vorgaben ist das anfallende Oberflächenwasser entweder zu versickern oder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die geeigneten Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

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

Durch den sickerfähigen Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z. B. Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen o. ä.) anzuschließen und in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern.

## **11. Bodenschutz**

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

## **12. Naturschutz**

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet nicht statt, da die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Die Änderung führt zu keinen bedeutsam höheren Belastungen der Umwelt/erheblicheren Umweltauswirkungen als durch den aktuell rechtskräftigen



Bebauungsplan bereits zulässig sind.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine geschützten Biotope und Tierarten, ebenso liegt das Gebiet nicht im Wasserschutzgebiet oder im Überschwemmungsgebiet. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei kann die Gartenfibel der Stadt Bad Saulgau herangezogen werden. Das Anlegen von Stein- und Koniferengärten ist untersagt. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) zulässig.

### **13. Immissionsschutz**

Die Außenspielfläche der Kindertagsstätte befindet sich zwischen dem geplanten Neubau an der Elisabethenstraße und der Friedhofsmauer. Aus diesem Grund wird nicht mit einer höheren Belastung der Anwohner westlich der Elisabethenstraße durch spielende Kinder erwartet. Die Bring- und Holzzeiten der Kinder ist zeitlich begrenzt. Somit nimmt der Verkehr während dieser Zeiten auf der Elisabethenstraße geringfügig zu. Die Elisabethenstraße ist vom Ausbaustandard her so dimensioniert, dass dieses punktuelle Verkehrsaufkommen problemlos bewältigt werden kann. Durch die Aufteilung der Parkmöglichkeiten südöstlich und nordwestlich des Neubaus verteilt sich der KFZ-Verkehr/ruhende Verkehr, sodass die Elisabethenstraße nur teilweise von den Besuchern befahren wird und der andere Teil direkt von der Buchauer Straße aus den südöstlichen Parkplatz anfährt.

### **14. Abwägung umweltschützender Belange nach § 1 a BauGB**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der Belange gemäß § 3 (2) BauGB ist gemäß § 3 UVPG nicht notwendig und wird nicht durchgeführt.

Die Behandlung von allgemeinen Schutzgütern und der notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13 BauGB nicht notwendig.

### **15. Flächenangaben**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 10.842 qm.

Hiervon entfallen auf	Gemeinbedarfsfläche	3.838 qm
	Parkplatzfläche	5.736 qm
	Öffentliche Grünflächen	1.268 qm

### **16. Grundstückeigentum und Beiträge**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Bad Saulgau.

Das Baugrundstück wurde bereits zum Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag herangezogen. Die Erschließungsbeiträge wurden ebenfalls in der Vergangenheit abgerechnet.

Grünanlagen, Ökologische Maßnahmen sind gemäß § 20 Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Bad Saulgau von der Erschließungsbeitragspflicht ausgeschlossen.

Aufgestellt: Bad Saulgau, 07.03.2022  
STADTVERWALTUNG BAD SAULGAU  
Fachbereich 3.1 – Stadtplanung  
Christoph Zoll

## 7. Bad Saulgauer Liste einheimischer Gehölze

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

### Höher wachsende Bäume

#### Laubgehölze:

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

#### Nadelgehölze:

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

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

#### Laubgehölze:

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

#### Nadelgehölze:

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

### Sträucher

#### Laubgehölze:

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

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

### **Strauchförmige Weiden**

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

### **Wildrosen**

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

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

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Tanja Irg – umweltkonzept  
Schützenstraße 17– 88477 Schwendi /Kleinschafhausen

---

Stadt Bad Saulgau  
Oberamteistr. 11  
88348 Bad Saulgau

Diplom Biologin Tanja Irg  
Telefon: 07353-75046-13  
Mobil: 0176-24114165  
E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de  
Internet: www.irg-umweltkonzept.de

Datum: 13.12.2021

## **BP - 1. Änderungsverfahren Elisabethenstraße**

### **Artenschutzbegehung: Baufeld der geplanten Kindertagesstätte**

#### **Vorhaben:**

Die Stadt Bad Saulgau plant auf dem bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nordöstlich der Elisabethenstraße eine siebengruppige Kindertagesstätte.

Diese Fläche ist im aktuellen Bebauungsplan ca. zur Hälfte als „Allgemeines Wohngebiet“ und zur anderen Hälfte als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet wird zur Gemeinbedarfsfläche umgewandelt und teilweise vergrößert. Die öffentliche Grünfläche bleibt überwiegend erhalten und soll zur Spielfläche umgestaltet werden.

**Im Baufeld des geplanten Gebäudes befinden sich Gehölze, die baubedingt gefällt werden müssen. Zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, erfolgt eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Bäume bzw. des Eingriffsbereichs.**

**LSG: Die Stadt Bad Saulgau erwägt die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets.**

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

## Methode:

Am 27.07.2021 fand ein gemeinsamer Vor Ort Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde Sigmaringen Herr Schiefer, Stadtplanungsamt Bad Saulgau Herr Zoll und der Berichtstellerin statt.

Bei der Sichtkontrolle der Gehölze mittels Fernglas wurden Stamm und Äste auf Höhlungen und Vogelnester (Gewölle, Federn) abgesucht. Auf Grund der Belaubung war eine vollständige Untersuchung der Bäume nicht möglich. Weitere Untersuchungen v.a. zu Fledermäusen und höhlenbrütenden Vögeln sollten deshalb durchgeführt werden. Der Baumnr. 12 kann erhalten werden, da dieser weit genug vom Baukörper entfernt ist (Abbildung 1).

→Detektorbegehung Fledermäuse im Planbereich sowie im Umfeld: 29.07.2021

→Sichtkontrolle der Gehölze im laubfreien Zustand: 07.12.2021

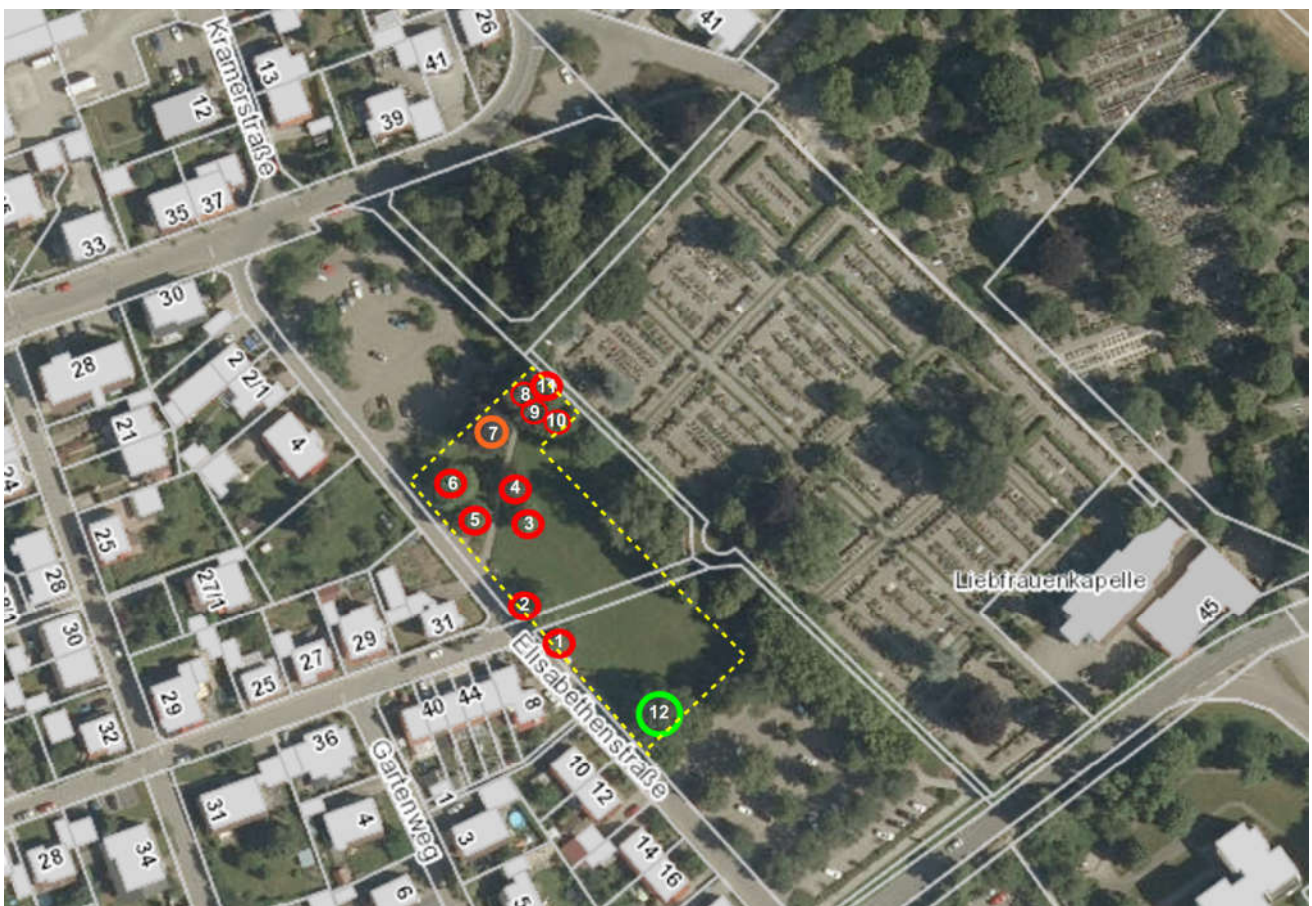


Abbildung 1: gelb: Planbereich, rot: Gehölze fallen, orange: Erhalt prüfen: grün: Erhalt (Quelle Luftbild LUBW)

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

## Ergebnis:

### Gehölze:

Die Untersuchung der laubfreien Gehölze ergab keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen an den Bäumen. Auf Grund der Verkehrssicherungspflicht an diesem stark von Fußgängern frequentierten Bereich sind alle Gehölze regelmäßig gepflegt worden.

**Tabelle 1: untersuchte Gehölze im Geltungsbereich die gefällt werden müssen**

Nr.	Baumart	BHD (cm)	Bemerkung
1	Linde	55	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
2	Linde	55	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
3	Ahorn	45	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
4	Ahorn	45	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
5	Ahorn	50	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
6	Ahorn	45	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
7	Rotbuche	3x40	Keine Vogelnester, keine Höhlungen (ein möglicher Erhalt wird geprüft)
8	Birke	40	Keine Vogelnester, keine Höhlungen, abgängig
9	Birke	45	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
10	Birke	40	Keine Vogelnester, keine Höhlungen
11	Ahorn	50	Pilzbefall, Keine Vogelnester, keine Höhlungen

### Fledermäuse:

Die Detektorerhebung ergab insgesamt 57 Rufregistrierungen innerhalb einer Stunde (21:15-22:15 Uhr).

Hauptsächlich wurden die Zwergfledermaus (*Pipistrellus Pipistrellus*) sowie das große Mausohr (*Myotis myotis*) registriert. Für beide Arten sind Quartiere im Stadtbereich anzunehmen.

Die Tiere nutzen die Parkanlage und den Friedhof als Jagdgebiet (Abbildung 2).

Der eigentliche Planbereich spielt aber zur Jagd nur eine untergeordnete Rolle, vielmehr Aktivität wurde im Bereich der zusammenhängenden Gehölze entlang der Friedhofmauer festgestellt. Die Gehölze in den Hauptjagdbereichen werden weitgehend erhalten.

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



**Abbildung 2: Rufkontakte Fledermäuse am 29.07.2021 (Heatmap BATLOGGER nach dem BatExplorer-Analyseprogramm von elekon), unmaßstäblich, Häufigkeit der Kontakte von rot nach hellblau abnehmend**

### **Waldohreule (*Asio otus*):**

Im Rahmen der Fledermausuntersuchung am 27.07.2021 wurden im Friedhof mehrere Waldohreulen gehört und gesehen. Es handelt sich um mindestens ein Brutpaar mit 3 Jungtieren.

Die Waldohreule bevorzugt Nistplätze in alten Nestern von Krähen, Elstern und Greifvögeln zumeist in Feldgehölzen und an strukturierten Waldrändern mit ausreichend Deckung bietenden Nadelbäumen (Kiefern, Fichten). Weiterhin brütet sie in Baumgruppen oder Hecken, auch zunehmend innerhalb von Siedlungen mit älterem Nadelbaumbestand.

Das Friedhofsgelände sowie die Felder, Wiesen und Dauergrünland östlich von Saulgau eignen sich für die Waldohreule zur Jagd nach Kleinsäugetieren. Bei den zu entfernenden Bäumen handelt es sich um keine geeigneten Brutplätze als auch nicht um Schlafbäume (da diese in der laubfreien Zeit zu wenig Schutz bieten und an den eher stärker frequentierten Bereichen liegen als z.B. Bäume im nördlichen Friedhofsbereich).

Negative Auswirkungen für die Waldohreule durch die Planung können ausgeschlossen werden.



- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Die Vermeidungsmaßnahmen sollen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **V1: Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Baumfällungen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

### **V2: Verwendung insektenschonender, sparsamer Außenbeleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollten für die Außen- und Wegebeleuchtung auf den Parkplätzen und der öffentlichen Grünfläche insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel sollten eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

### **V3: Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden/flächen**

Das Risiko von Kollisionen an unmarkierten Glasscheiben steigt mit der Gehölzbedeckung der Umgebung und mit abnehmendem Abstand der Fassade zu Gehölzen. Verantwortlich dafür sind Spiegelungen der Gehölze oder des Himmels in den Glasscheiben.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden oder Glasflächen wird empfohlen, Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons) sowie großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich/konstruktiv zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, müssen spiegelungsarme Scheiben oder geeignete Strukturierungen der Scheiben zur Risikoreduzierung genutzt werden.

Detaillierte Informationen hierzu sind z.B. der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>, SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten o.a. undurchsichtige Materialien



# Tanja Irg - umweltkonzept

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

## Fazit:

Bei der Begutachtung der Gehölze konnten keine Baumhöhlen oder Vogelnester festgestellt werden.

Durch die Fällung der Gehölze werden keine Verbotstatbestände ausgelöst (BNatSchG§ 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3).

Diplom Biologin

Tanja Irg



Abbildung 3: Planbereich 27.07.2021



- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



Abbildung 4: Planbereich 27.07.2021



Abbildung 5: Planbereich, 07.12.2021



- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



Abbildung 6: nordöstlicher Planbereich 07.12.2021



Abbildung 7: westlicher Planbereich 07.12.2021

## 9. Verfahrenshinweise

- |    |                             |                     |
|----|-----------------------------|---------------------|
| 1. | Änderungsbeschluss          | 29.04.2021          |
| 2. | Billigung des Planentwurfs  | 29.04.2021          |
| 3. | Auslegungsbeschluss         | 29.04.2021          |
| 4. | Auslegung/Beteiligung TÖB   | 06.05. – 25.06.2021 |
| 5. | Abwägung eingeg. Anregungen | 19.01.2023          |
| 6. | Empfehlungsbeschluss        |                     |
| 7. | Satzungsbeschluss           | 19.01.2023          |
| 8. | Öffentliche Bekanntmachung  | 26.01.2023          |

Bad Saulgau, den

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

(Siegel)