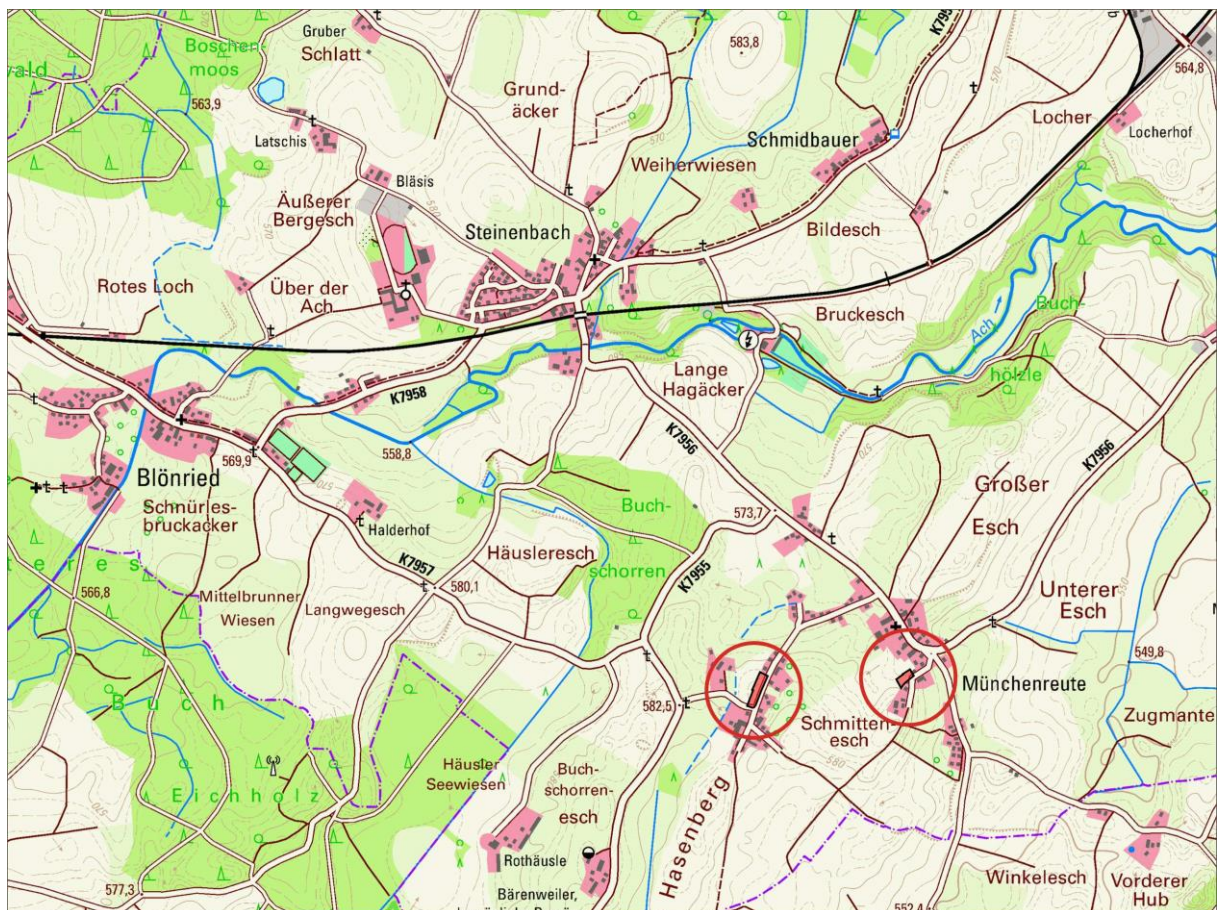


Stadt Aulendorf

Einbeziehungssatzung "Münchenreute" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: 26.07.2021

Änderung gegenüber dem Entwurf in blau



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Münchenreute" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Stand: 26.07.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 934-0
Telefax: 07525 934-103
E-Mail: info@aulendorf.de
Web: www.aulendorf.de

Vertreten durch: Bürgermeister Matthias Burth

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin
Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie

Memmingen, den 26.07.2021

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen	8
2.3	Grünordnung	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	10
3.1	Hinweise	10
3.2	Pflanzempfehlung	10
3.3	Sonstige Hinweise	11
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	14
1	Präambel	14
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	16
2.1	Dachgestaltung	16
2.2	Sonstige Bauvorschriften	16
C	Begründung	17
1	Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche	17
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)	17
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	18
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	20
5	Planung	23
6	Immissionsschutzfachliche Belange	24
7	Naturschutz und Eingriffsregelung	25
7.1	Bestand	25
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	26
7.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	26

7.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	32
7.3.3	Gesamtbilanz	36
7.4	Artenschutz	37
8	Sonstiges	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1:</i>	Luftbild mit den beiden Teilbereichen - weiß (unmaßstäblich)	18
<i>Abbildung 2:</i>	Luftbild der Teilbereiche 1 (links) und 2 (rechts) mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – weiß (unmaßstäblich)	19
<i>Abbildung 3:</i>	Potentielle Entwicklungsflächen in Münchenreute mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – weiß (unmaßstäblich)	21
<i>Abbildung 4:</i>	Auszug Flächennutzungsplan mit markierten Teilbereichen (ohne Maßstab)	22
<i>Abbildung 5:</i>	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biotoptypen)	27
<i>Abbildung 6:</i>	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotoptypen)	28
<i>Abbildung 7:</i>	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biotoptypen)	29
<i>Abbildung 8:</i>	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotoptypen)	30
<i>Abbildung 9:</i>	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)	32
<i>Abbildung 10:</i>	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)	33
<i>Abbildung 11:</i>	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)	34
<i>Abbildung 12:</i>	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)	35

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1- Bestand	27
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 2- Bestand	28
Tabelle 4:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1 - Planung	29
Tabelle 5:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 2 - Planung	30
Tabelle 6:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 1	31
Tabelle 7:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 2	31
Tabelle 8:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Bestand	32
Tabelle 9:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Bestand	33
Tabelle 10:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Planung	34
Tabelle 11:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Planung	35
Tabelle 12:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 1	35
Tabelle 13:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 2	36
Tabelle 14:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 1	36
Tabelle 15:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 2	36

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ in öffentlicher Sitzung am 26.07.2021 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er besteht aus zwei Teilbereichen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.

- Teilbereich 1 umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 421/1 (Teilbereich) bei einer Fläche von ca. 2826 m².
- Teilbereich 2 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich) bei einer Fläche von ca. 1.660 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Einbeziehungssatzung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 26.07.2021.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 26.07.2021

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 38), und der Zeichnung in der Fassung vom 26.07.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ der Stadt Aulendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“.

(s. Planzeichnung)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,25

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten um maximal 50% überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 8,5m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,5 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis auf die höchste Stelle des Firstes.

ROK

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf auf dem Flurstück 421/1 der Gemarkung Blönried maximal 0,20 m, auf dem Flurstück 462/2 der Gemarkung Blönried maximal 0,30 m und auf dem Flurstück 462/8 der Gemarkung Blönried maximal 0,90 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

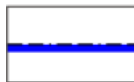
Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte

Höhenbezugspunkt + 0,20 (0,30 und 0,90) m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

Für die westliche Bauparzelle des Teilbereiches 2 (850 m²) ist der Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der Privatzufahrt in die Hasenbergstraße. Die ROK des Hauptgebäudes darf max. 0,9 m über dem hier vorhandenen Straßenniveau liegen

(s. Planzeichnung)

2.2 Baugrenzen



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.3 Grünordnung



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Davon ist jeweils mindestens ein Baum entlang der Straße/Zufahrt und einer an der Außengrenze zu situieren (s. Baumpflanzungen in der Planzeichnung). § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

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 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

(s. Planzeichnung)

**Bodenver-
siegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

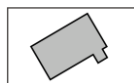
3.1 Hinweise



Flurstücksgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße
(Vorschlag)



Bestehende Abgrenzung Ortsbereich
(gemäß Ortsabrundungssatzung)

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea

Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.

Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren

Beleuchtung/ Insektenschutz Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. [Das Merkblatt zur insektenfreundlichen Beleuchtung des Landratsamtes Ravensburg ist zu beachten.](#)

-
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbote) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
- Luft-Wasser-Wärmepumpen** Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungsspiegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.
- Grundwasser** 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 Wassergesetz (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.
- Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Ravensburg) durchzuführen.
- Brandschutz** Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.
Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

[Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden \(Humus\) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.](#)

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

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.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am __.__.____ die zur Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 26.07.2021. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom 26.07.2021.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 26.07.2021.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Münchenreute“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom 26.07.2021 dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ der Stadt Aulendorf treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD

zulässige Dachformen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: Satteldach (SD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.
(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
20-40°

Dachneigung;
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hier: 20 - 40°

Mindest- und Maximalneigung des Daches

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

2.2 Sonstige Bauvorschriften

**Erforderliche
Stellplätze**

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

**Gartenanlagen /
Schottergärten**

gem. § 21 a NatSchG BaWü nach § 9 Abs.1 Nr.1 LBO

Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m²) sind unzulässig.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z. B. Thuja) ist unerwünscht.

**Abstands-
regelung**

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO in der jeweils gültigen Fassung.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Münchenreute beschlossen. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.

Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.

Auf den aktuell landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist von den jeweiligen Eigentümern die Schaffung von Einfamilienhäusern geplant. Nachdem die Vorhaben an beiden Standorten von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, hat die Stadt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung von Wohnbebauung für die junge Generation lokal verwurzelter Familien zu ermöglichen. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehenden Flächen, Teilbereich 1 (Flurnummer 421/1 (Teilbereich)) sowie Teilbereich 2 (Flurnummern 462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich)) sind derzeit nicht bebaut. Die Flächen liegen weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Flächen stellen zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



Abbildung 1: Luftbild mit den beiden Teilbereichen - weiß (unmaßstäblich)

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

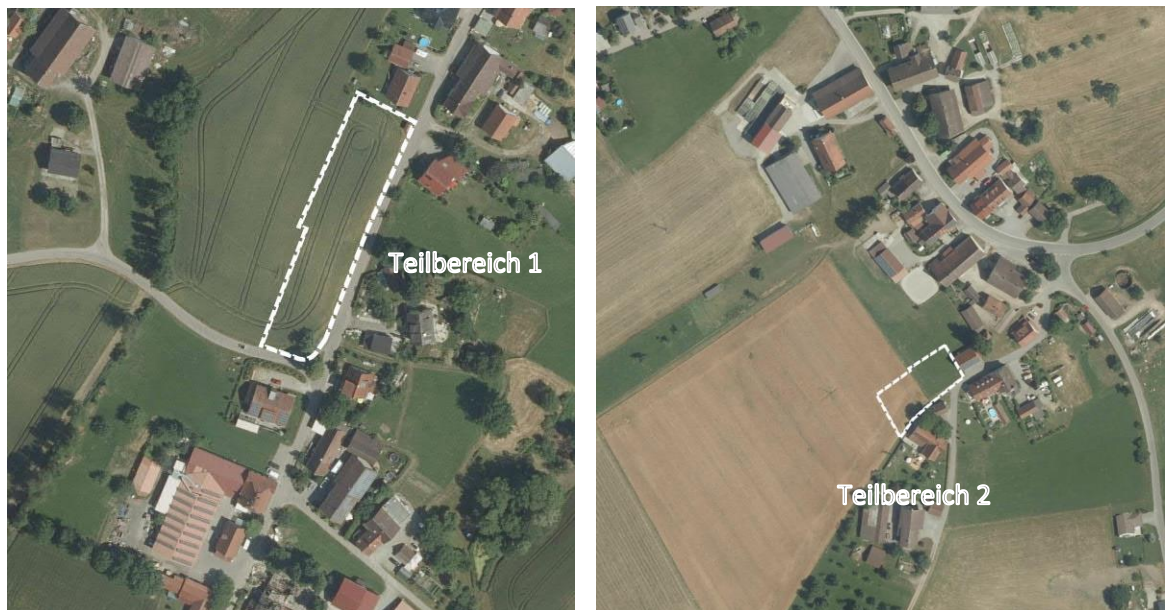


Abbildung 2: Luftbild der Teilbereiche 1 (link) und 2 (rechts) mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – weiß (unmaßstäblich)

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Teilbereich 1 grenzt im Süden, Südosten sowie Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Münchenreute an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrünten Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich größere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerblich genutzte Flächen (Holzverarbeitung). Diese umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Nach Westen wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Auch beim Teilbereich 2 weisen die umliegenden Flächen im Nordosten sowie Südwesten einen baulichen Zusammenhang auf. Diese setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechend großzügiger Durchgrünung und Wohngebäuden zusammen. Nach Nordwesten und Westen wird der Teilbereich vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

In beiden Teilbereichen ist die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Hofstellen, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass im Teilbereich 1 die GRZ der umliegenden Bebauung unter der Obergrenze von 0,6 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt. Nachdem es sich bei der geplanten Bebauung um Wohngebäude handelt, wird die maximale GRZ im Teilbereich 1 auf 0,25 beschränkt, um den aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungscharakter der Umgebung fortzusetzen. Im Teilbereich 2 erfolgt die Festsetzung einer **GRZ von 0,4**, da hier die umgebende Bebauung dichter ist, was insbesondere den großen Betriebs- und Wohngebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in der Flucht der Bestandsgebäude liegt und im Teilbereich 1 nicht weiter nach Westen sowie im Teilbereich 2 nicht weiter nach Nordwesten hinausragt. Zudem wurde im Teilbereich 2 Wert daraufgelegt, dass die Gebäude nicht näher an landwirtschaftlichen Betrieben im Nordosten rücken, als bereits bestehende Gebäude.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 40°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“ (Teilbereich 1) sowie über die „Hasenbergstraße“ (Teilbereich 2) gesichert. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 (Teilbereich 2) ist die Erschließung (Gewährleistung der Zufahrt an die öffentliche Hasenbergstraße) privatrechtlich zu sichern.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ geht ein intensiver Suchprozess der Stadt Aulendorf bezüglich ihrer Ortsteilentwicklung voraus. Die Stadt hat sich bewusst entschieden, dass insbesondere in den kleineren Ortsteilen eine angepasste und vorausschauende Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist, um die Charakteristik und Eigenart der Ortsteile zu erhalten und in die Zukunft zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dem Thema der Ortsteilentwicklung gewidmet und in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einzelne Bereiche identifiziert, welche für eine bauliche Ergänzung im Sinne der Ortsabrundung in Frage kommen. In den Ortsteilen sollen keine großflächigen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, vielmehr soll durch Innenentwicklungen kombiniert mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

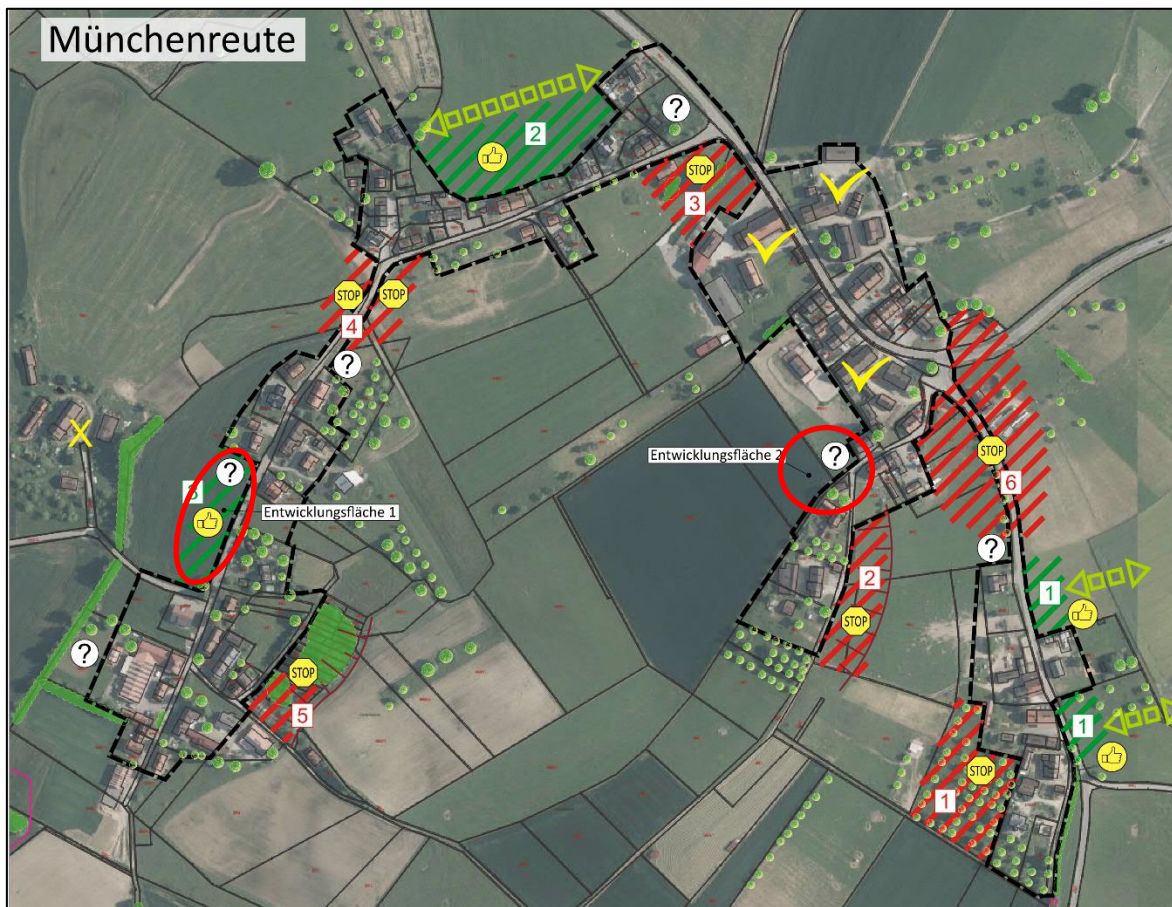


Abbildung 3: Potentielle Entwicklungsflächen in Münchenreute mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – weiß (unmaßstäblich)

Wie in der Abbildung zu erkennen, waren beide Teilbereiche der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Teilbereich 1 (in der Abbildung als Entwicklungsfläche 1 bezeichnet) wurde sofort als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Bei dem Teilbereich 2 (als Entwicklungsfläche 2 bezeichnet) stand zunächst ein Fragezeichen, da hier, obwohl grundsätzlich für eine Ortabrundung geeignet, aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, eine Bebauung erst immissionsschutzfachlich geklärt werden musste. Die hierfür zuständige Fachbehörde des Landratsamtes Ravensburg hat zwischenzeitlich eine Geruchsabschätzung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass kein diesbezoglicher Konflikt zu erwarten ist.

Damit entsprechen die beiden Teilbereiche der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sind beide Teilflächen räumlich so situiert, dass die planungsrechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar. Der sehr spezifische linear geprägte Siedlungscharakter von Münchenreute wird hierbei aufgegriffen. Das Siedlungsgefüge wird in Teilbereichen ergänzt bzw. abgerundet.

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

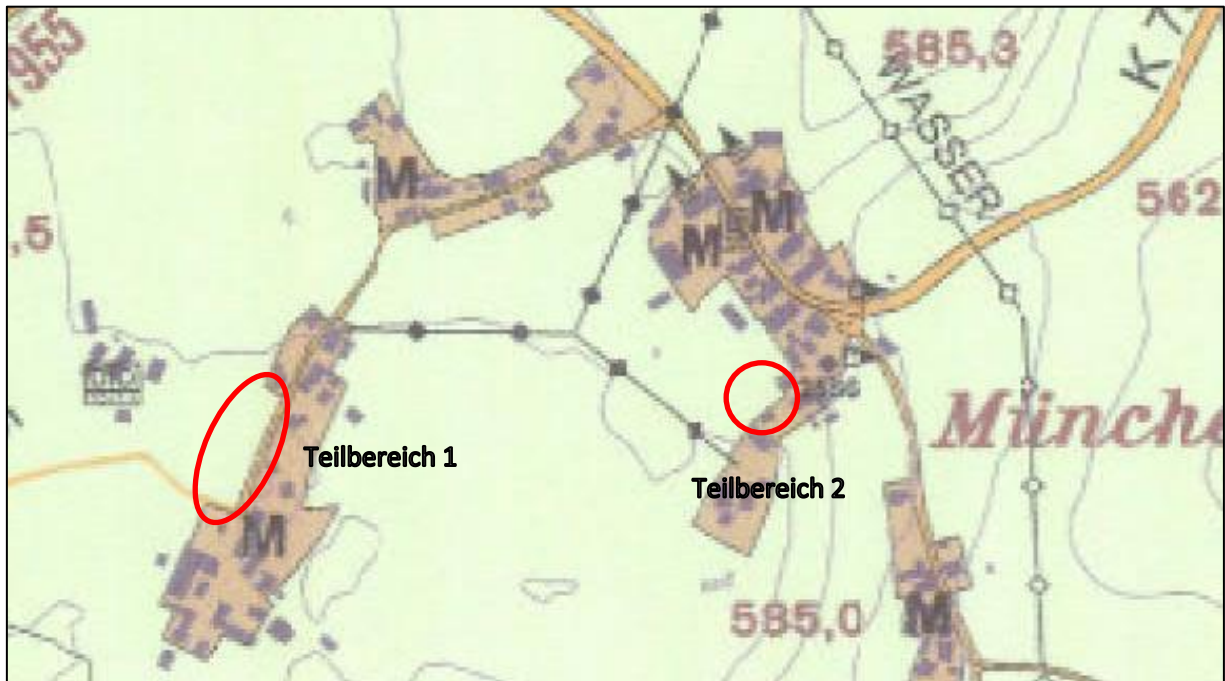


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan mit markierten Teilbereichen (ohne Maßstab)

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Beide Teilbereiche befinden sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

5 Planung

Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Ziel für beide Teilbereiche ist es, die hinzukommenden Gebäude in den Siedlungskörper zu integrieren, den Ortsrand in seinem Erscheinungsbild zu erhalten sowie wesentliche Grundzüge einer regionaltypischen Bauweise vorzugeben.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Festsetzungen

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,25 (Teilbereich 1) bzw. 0,4 (Teilbereich 2) ermöglicht die Umsetzung der geplanten Wohngebäude, für die teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. In Teilbereich 1 ist die nähere Umgebung durch kleine Wohnbauentwicklungen seit den 1950er Jahren geprägt. Teilfläche 1 grenzt an landwirtschaftlich geprägte Flächen mit höherem Dichtegrad an. Nachdem beide Flächen einsehbar sind und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellen wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung an den Ortsrändern zu erhalten.

Mit den Baugrenzen wird dabei die Situierung der Gebäude gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass die hinzukommenden Baukörper sich so nah wie möglich an den bestehenden Siedlungsrand befinden und nicht weiter nach Westen (Teilbereich 1) bzw. nach Nordwesten (Teilbereich 2) hinausragen.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird im Teilbereich 1 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und im Teilbereich 2 eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit diesen Höhen werden die mittleren Firsthöhen der jeweils umliegenden Gebäude aufgegriffen

Unterer Höhenbezugspunkt ist die jeweils zugehörige Erschließungsstraße: die Hauptgebäude dürfen auf dem [Flurstück 421/1 der Gemarkung Blönried maximal 0,20 m](#), auf dem [Flurstück 462/2 der Gemarkung Blönried maximal 0,30 m](#) und auf dem [Flurstück 462/8 der Gemarkung Blönried maximal 0,90 m über der fertigen Straßenoberkante](#) der Erschließungsstraßen (Würzbühl bzw.

Hasenbergstraße) liegen. Somit wird gewährleistet, dass sich Baukörper möglichst harmonisch in das Bestandsgelände anpassen und Geländesprünge, Böschungen, Stützmauern etc. vermieden werden. Zugleich kann ein Wasserabfluss innerhalb des Grundstückes weg vom Gebäude ermöglicht werden.

Das zurückversetzte westliche Grundstück der Teilfläche 2 (ca. 850 m²) liegt im Bestand rund 60 cm über dem nächstgelegenen Schnittpunkt mit der Hasenbergstraße. Aus diesem Grund darf hier die ROK 0,9m über Straßenniveau Hasenbergstraße liegen. (Eine Höhenvermessung liegt nicht vor, daher wird anstelle von absoluten Höhenfestsetzungen der Bezug zum vorhandenen Straßenraum als Bezugspunkt für die Höhenlage der Häuser herangezogen).

Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch die hinzukommenden Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt werden. Es werden keine Dachaufbauten in der Einbeziehungssatzung geregelt, so dass sich die Dachaufbauten der Umgebung anpassen und flexibel gestaltet werden können.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Straßenrand hin und zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“. Die Gebäude des Teilbereiches 2 werden von der „Hasenbergstraße“ aus erschlossen. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 erfolgt die Erschließung über eine private Zufahrt über das Grundstück mit der Flurnummer 462/2. Diese ist im Zuge des Bauantrages entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Für alle Erschließungen muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt sein. Die Entwässerung hat – wenn möglich – über ein modifiziertes System zu erfolgen. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6 Immissionsschutzfachliche Belange

Im Altortbereich von Münchenreute befinden sich noch einzelne aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Nähe zu den einzelnen Betrieben wurden Seitens des Landratsamtes Ravensburg (Amt für Landwirtschaft) im Vorab eine Geruchsabschätzung durchgeführt. Demnach ist eine Bebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht in beiden Teilflächen möglich.

Darüber hinaus sind bei keiner der Flächen aufgrund umgebender Nutzungen Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

7 Naturschutz und Eingriffsregelung

7.1 Bestand

Der erste Geltungsbereich an der Würzbühl Straße fällt leicht in Richtung Nordwesten ab. Es wird gegenwärtig als Acker genutzt und zur Straße hin durch einen schmalen Grünstreifen begrenzt ist, auf dem derzeit im Nordosten des Geltungsbereiches ein Bushäuschen platziert ist. Ca. 70 m westlich verläuft ein Graben. Bei der Teilfläche 2 im Bereich der Hasenbergstraße handelt es sich um Grünland- bzw. Ackerflächen, die direkt an die Wohnbebauung angrenzen. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden.

Innerhalb der beiden Teilflächen und in deren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none">• Schaffung ökologisch hochwertigerer Lebensräume durch die Pflanzgebote
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung zulässige GRZ• Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none">• Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise• Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser vorrangig

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der GRZ und der Versiegelung durch Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasser-durchlässiger Ausführung
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Methodik ist dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeits-hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

7.3.1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb der zwei Projektgebiete dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1- Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biototyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	2.692	m ²	4	10.768
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	6	m ²	1	6
60.50	Kleine Grünfläche	128	m ²	4	511
SUMME Bestand		2.826	m²		11.285

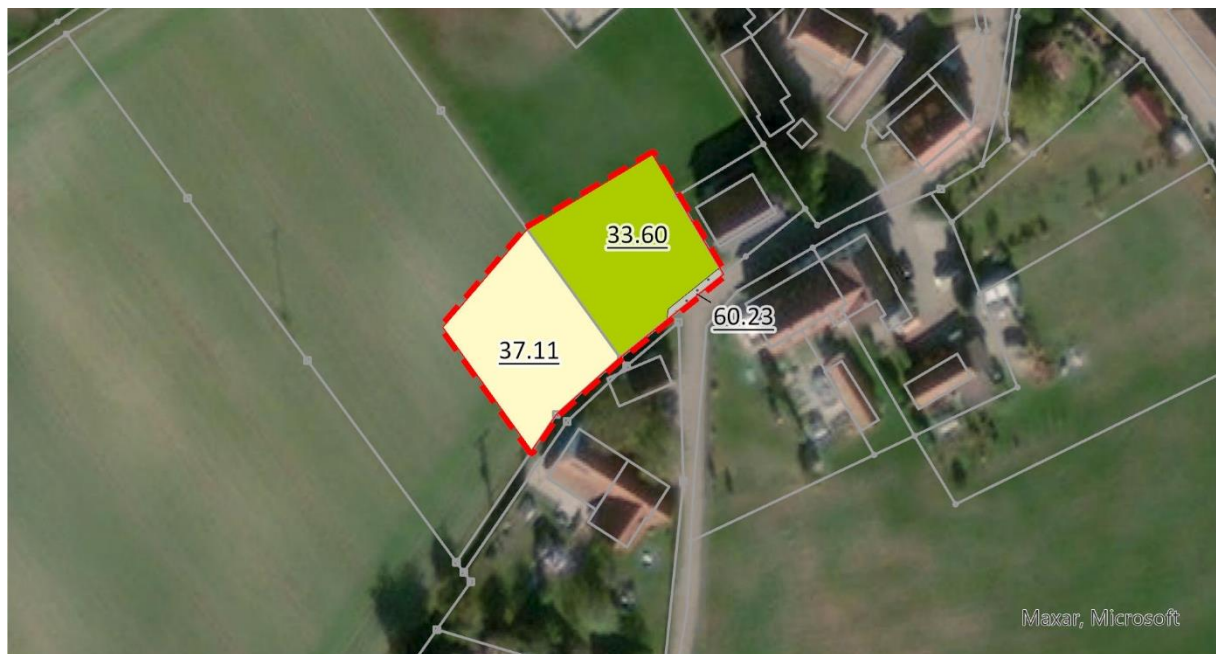


- Geltungsbereich
 Flurgrenze
Biototyp Bestand
 37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, 4 WP
 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche, 1 WP
 60.50, Kleine Grünfläche, 4 WP

Abbildung 5: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biototypen)

Tabelle 3: Bewertung Biotypen im Geltungsbereich 2- Bestand


Bewertung – Biotypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biototyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	792	m ²	6	4.751
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	750	m ²	4	3.000
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	21	m ²	2	42
SUMME Bestand		1.563	m²		7.793



 Geltungsbereich

 Flurgrenze

Biototyp Bestand

 33.60, Intensivgrünland oder Grünlandansaat, 6 WP

 37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, 4 WP

 60.23, Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter, 2 WP

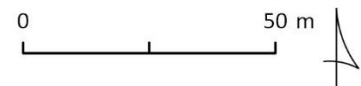



Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotypen)

Tabelle 4: Bewertung Biootypen im Geltungsbereich 1 - Planung

Bewertung - Biootypen					
Planung					
Nr. Bio- toptyp	Biootyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,25)	2.826 * 0,25= 707	m ²	1	707
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	354	m ²	2	707
60.60	Garten	1.765	m ²	6	10.590
45.10 – 45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biootypen	50 cm	9	8	3.600
SUMME Planung		2.826	m²		15.603




 Geltungsbereich

 Baugrenze

 Flurgrenze

Biootyp Planung

 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche, 1 WP

 60.60, Garten, 6 WP

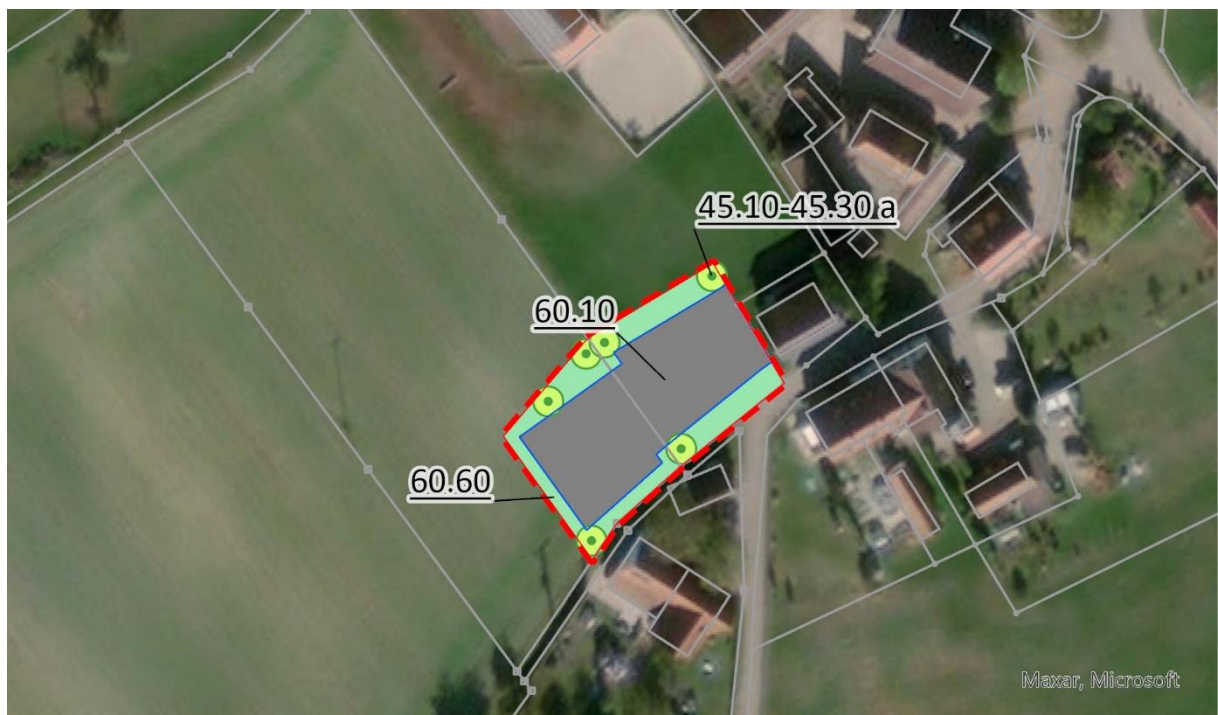
 45.10-45.30 a, Einzelbaum auf sehr geringwertigem bis geringwertigem Untergrund, 8 WP

0 50 m 

Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biootypen)

Tabelle 5: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 2 - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,4)	1.563* 0,4= 625	m ²	1	625
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	313	m ²	2	626
60.60	Garten	625	m ²	6	3.750
45.10 – 45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	50 cm	6	8	2.400
SUMME Planung		1.563	m²		7.401




 Geltungsbereich


 Baugrenze

 Flurgrenze

Biotoptyp Planung

 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche, 1 WP

 60.60, Garten, 6 WP

 45.10-45.30 a, Einzelbaum auf sehr geringwertigem bis geringwertigem Untergrund, 8 WP

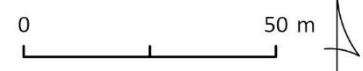


Abbildung 8: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotoptypen)

Tabelle 6: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 1

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	11.285	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	15.603	Ökopunkte
	DIFFERENZ	+ 4.318	Ökopunkte

Aufgrund Überbauung des Geltungsbereiches 1 ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Überschuss von **4.318 Ökopunkten** für die Biotoptypen.

Tabelle 7: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 2

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	7.793	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	7.401	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 392	Ökopunkte

Aufgrund Überbauung des Geltungsbereiches 2 ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **392 Ökopunkten** für die Biotoptypen.

7.3.2 Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Tabelle 8: Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Ge-samtbewer-tung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	2.826	m ²	2-2-3	2,33	9,33	26.367
SUMME Bestand	2.826	m²				26.367

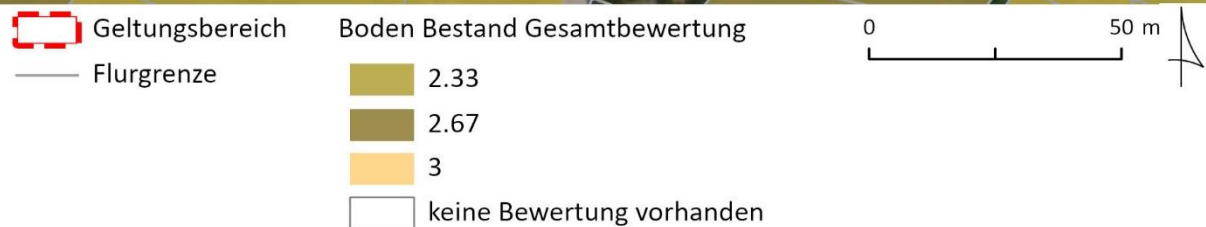


Abbildung 9: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)

Tabelle 9: Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	813	m ²	2-2-3	2,33	9,33	7.585
Unversiegelter Bereich	750	m ²	2-3-3	2,67	10,66	7.995
SUMME Bestand	1.563	m²				15.580

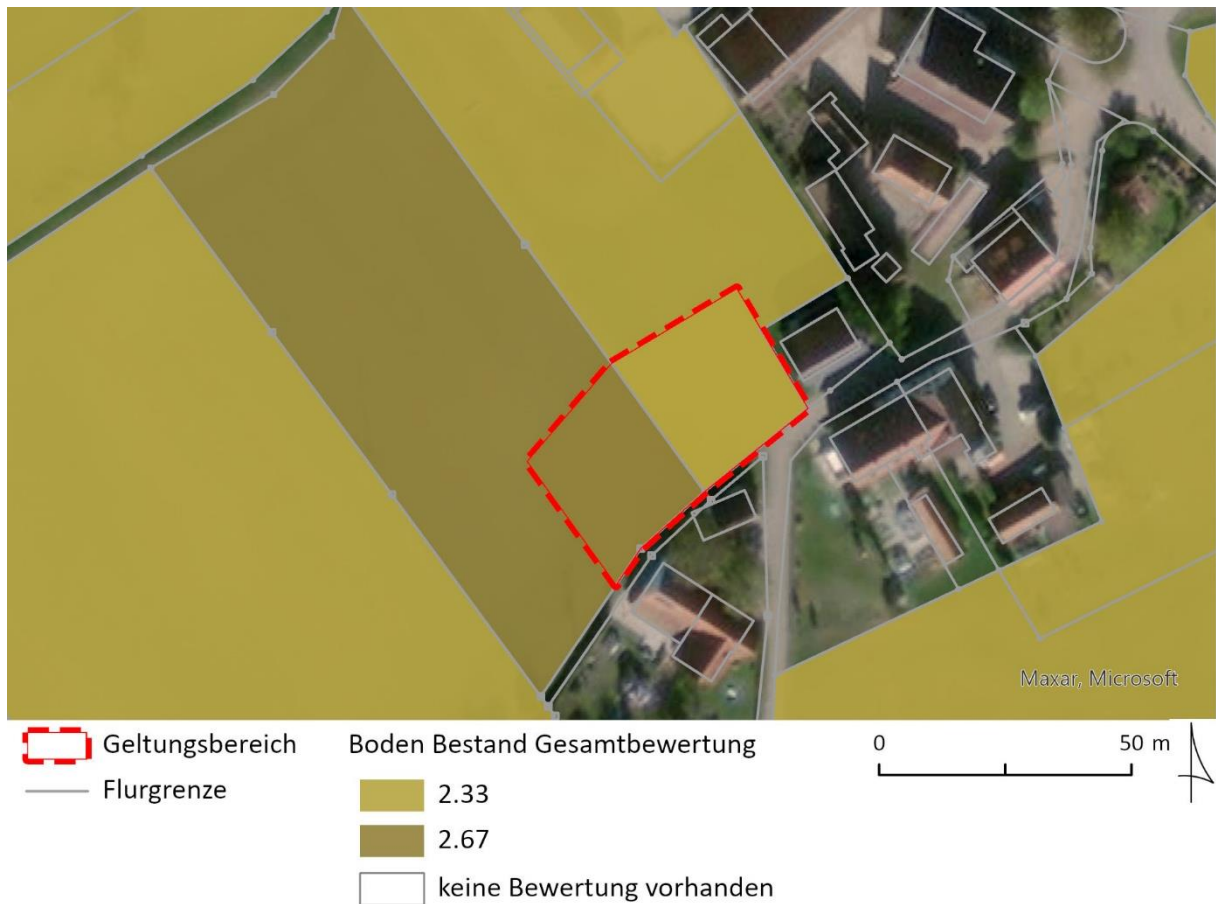


Abbildung 10: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)

Tabelle 10: Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelt	707	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	354	m ²	1-1-1	1	4	1.416
Unversiegelter Bereich	1.765	m ²	2-2-3	2,33	9,33	16.467
SUMME Planung	2.826	m²				17.883

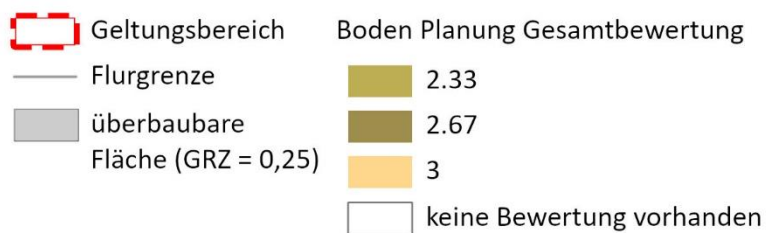


Abbildung 11: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)

Tabelle 11: Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelt	625	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	313	m ²	1-1-1	1	4	1.252
Unversiegelter Bereich	324	m ²	2-2-3	2,33	9,33	3.023
Unversiegelter Bereich	301	m ²	2-3-3	2,67	10,66	3.209
SUMME Planung	1.563	m²				7.484

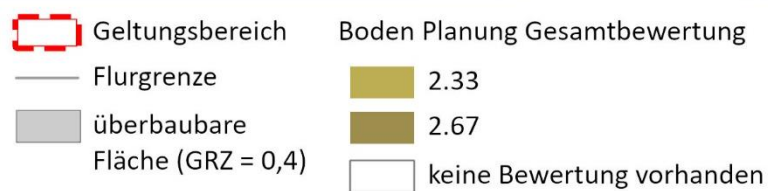


Abbildung 12: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)

Tabelle 12: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 1

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	26.367	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	17.883	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 8.484	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 1 ein Defizit von **8.484 Ökopunkten** verbunden ist.

Tabelle 13: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 2

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	15.580	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	7.484	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 8.096	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 2 ein Defizit von **8.096 Ökopunkten** verbunden ist.

7.3.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf für den Geltungsbereich 1 von **4.166 Ökopunkten**.

Tabelle 14: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 1

Gesamtbilanz			
	BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	+ 4.318	Ökopunkte
	BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	8.484	Ökopunkte
	GESAMTSUMME (Bedarf)	4.166	Ökopunkte

Für den Geltungsbereich 2 ergibt die Zusammenführung der beiden Teilsysteme einen Gesamtbedarf von **8.488 Ökopunkten**.

Tabelle 15: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 2

Gesamtbilanz			
	BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	392	Ökopunkte
	BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	8.096	Ökopunkte
	GESAMTSUMME (Bedarf)	8.488	Ökopunkte

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **12.654 Ökopunkten** wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit 200.027 Ökopunkten erbracht.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

Geltungsbereich 1

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei Sonderstrukturen, mit Ausnahme einer Stromleitung und eines kleinen Bushäuschens im Nordosten. Insgesamt besitzt sie nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung kommt es zu einer engen Kammerung, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden. Das angrenzende Bushäuschen ist zugig und nicht isoliert und daher nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Eine Nutzung als Zwischenhangplatz sowie eine Nutzung durch Allerweltsvogelarten wie z.B. den Hausrotschwanz ist potenziell möglich. Sollte die Bushaltestelle verlagert werden, sollte ein etwaiger Abriss daher im Winterhalbjahr erfolgen, bzw. nach einer vorherigen Kontrolle auf geschützte Arten. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg vom 04.11.2020 wird auf einen Baum im südlichen Geltungsbereich hingewiesen. Bei einer Ortsbegehung am 09.03.2021 wurde dieser nicht mehr auf der Fläche vorgefunden.

Geltungsbereich 2

Es erfolgt ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, daher gilt grundsätzlich die gleiche Einschätzung wie zum Geltungsbereich 1. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg wird auf den östlich angrenzenden Schuppen und auf Gehölze hingewiesen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch einen Feldweg davon getrennt sind. Bei den Gehölzen handelt es sich um zwei Einzelbäume im Hof des Grundstücks. Der Schuppen ist zugig und nicht isoliert. Daher besteht nur eine sehr geringe Eignung für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Brutvögel). Zudem ist durch die Lage nur ein Vorkommen von an den Siedlungsbereich angepassten Arten möglich. Negative Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

8 Sonstiges

Versorgungseinrichtungen

Die Plangebiete sind an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angebunden. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe gewährleistet.

Geologischer Untergrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-
reich von glazialen Sedimenten der Inneren Jungmoräne und der Kißlegg-Subformation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe-
feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Kißlegg-Subformation
ist zu rechnen.