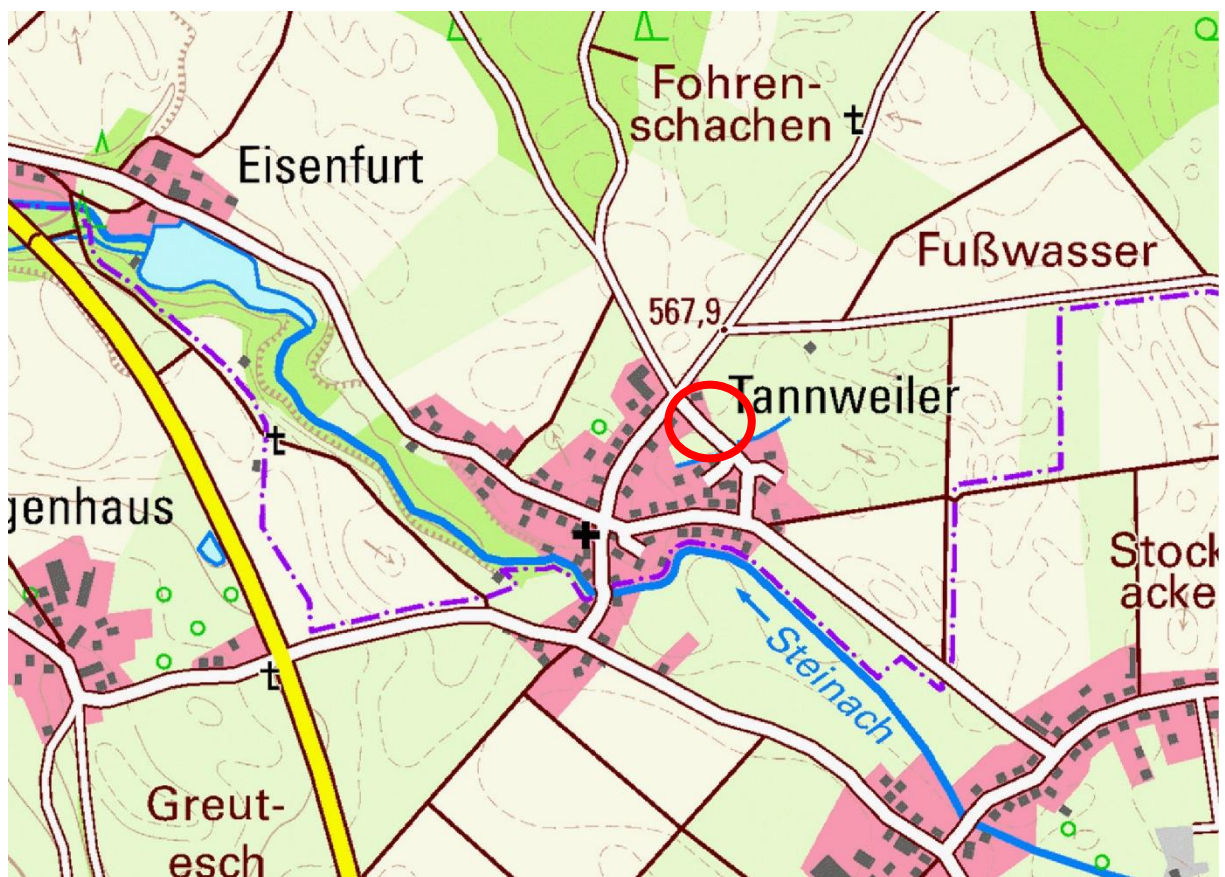


Stadt Aulendorf

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

Entwurf | 18.10.2021



## GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Tannweiler" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Entwurf | 18.10.2021

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Aulendorf**  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 934-0  
Telefax: 07525 934-103  
E-Mail: [info@aulendorf.de](mailto:info@aulendorf.de)  
Web: [www.aulendorf.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

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

Memmingen, den .....

---

*Maria Grimm*  
*M.Sc. Angewandte Physische Geographie*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung (BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen	7
2.3	Grünordnung	8
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	9
3.1	Hinweise	9
3.2	Pflanzempfehlung	9
3.3	Sonstige Hinweise	10
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)</b>	<b>13</b>
1	Präambel	13
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	15
2.1	Dachgestaltung	15
2.2	Sonstige Bauvorschriften	15
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>16</b>
1	Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche	16
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)	16
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	17
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	19
5	Planung	21
6	Sonstiges	22
7	Naturschutz und Eingriffsregelung	23
7.1	Bestand	23
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24
7.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	25

---

7.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	27
7.3.3	Gesamtbilanz	29
<b>7.4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>30</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Luftbild Tannweiler mit Geltungsbereich	17
Abbildung 2:	Luftbild mit der einzubeziehenden Fläche	18
Abbildung 3:	Blick entlang des Flurweges in Richtung Nordwesten	18
Abbildung 4:	Blick auf den Ortsrand am Flurweg Richtung Südwesten	18
Abbildung 5:	Potentielle Entwicklungsflächen in Tannweiler mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – rot (unmaßstäblich)	20
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	25
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	26
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	28
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	29

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	25
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	26
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	27
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	27
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	28
Tabelle 7:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	29
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	30

---

## **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 „Tannweiler“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er besteht aus einem Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, dass sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und umfasst 726 m<sup>2</sup>

#### **Bestandteile der Satzung**

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

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); geändert durch Art. 2 G v. 14.06-2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

---

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 30), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf,        den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister

### **In-Kraft-Treten**

Die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ 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 „Tannweiler“.

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

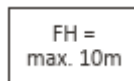


### maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,35

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



### maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 10 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): 566,85 m ü. NHN

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 566,85 m ü. NHN liegen.

### 2.2 Baugrenzen



### Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

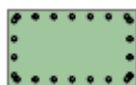
Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. § 5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.



### Abgrenzung für Garage / Carport

Die Garage kann innerhalb des gekennzeichneten Bereichs oder innerhalb des Baufensters errichtet werden.

## 2.3 Grünordnung



### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nördlichen und östlichen Ortsrand.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

Durch eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung auf 50-60 % der Fläche soll auf einer Breite von 3,0 Metern im Norden und 5,0 Metern im Osten ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



### Zu pflanzender Baum – Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf dem Grundstück sind mindestens drei heimische Bäume I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Die Lage ist innerhalb der dargestellten Grünflächen variabel. § 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.

### Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

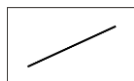
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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



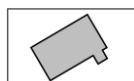
**Flurstücksgrenze, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Flurstücksnummer, Bestand**  
(nachrichtliche Darstellung)



**Höhenlinie mit Höhenangaben**  
(nachrichtliche Übernahme)



**Bestandsgebäude**



**Bestehende Ortsabrundung**

### 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 Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren

**Beleuchtung/ Insektenschutz** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden. 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 Schädigungsverbot) 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 Beurteilungspegel 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. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Ravensburg) durchzuführen.

**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, Boden-  
denkmäler**

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 „Tannweiler“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

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

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **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. Letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (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 „Tannweiler“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf,            den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Burth, Bürgermeister

### **In-Kraft-Treten**

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ 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, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

DN=  
20-45°

**Dachneigung;**  
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
**Hier: 20 - 45°**

Mindest- und Maximalneigung des Daches

### 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 m<sup>2</sup>) sind unzulässig.

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

**Einfriedungen** Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein. Entlang des öffentlichen Straßenraumes darf die maximale Höhe der Einfriedung max. 1,20 m betragen.

---

## **C BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche**

Aufgrund des Herantretens eines Bauinteressenten an die Stadt Aulendorf ist angedacht in der Gemeinderatsitzung am 18.10.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Tannweiler zu diskutieren und ggf. einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, das sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und 726 m<sup>2</sup> groß ist.

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 der aktuell als Grünland genutzten Fläche, die direkt an den Flurweg angrenzt, ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, soll hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden. 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 einzubeziehende Fläche, ist derzeit nicht bebaut, sie liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.





 Geltungsbereich

0 100 m



Abbildung 1: Luftbild Tannweiler mit Geltungsbereich

### 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.





 Geltungsbereich

0 40 m



Abbildung 2: Luftbild mit der einzubeziehenden Fläche



Abbildung 3: Blick entlang des Flurweges in Richtung Nord-  
westen



Abbildung 4: Blick auf den Ortsrand am Flurweg Richtung  
Südwesten

### Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Bereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Tannweiler an. Die Bestandsbebauung besteht, wie in

Abbildung 2 erkennbar, vor allem aus großzügig durchgrüntem Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich im Altort noch einzelne (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO). Nach Nordosten wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

### **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 die GRZ der umliegenden Bebauung überschlägig bei 0,4 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt.

Bei der Situierung der Baugrenze wurde darauf geachtet, dass keine übermäßigen Geländemodellierungen notwendig werden und nicht in den Talraum des Entwässerungsgrabens, der sich südöstlich des Geltungsbereiches befindet, eingegriffen wird.

### **Bauweise**

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 45°.

### **Erschließung**

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über den Flurweg gesichert.

## **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 „Tannweiler“ 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.

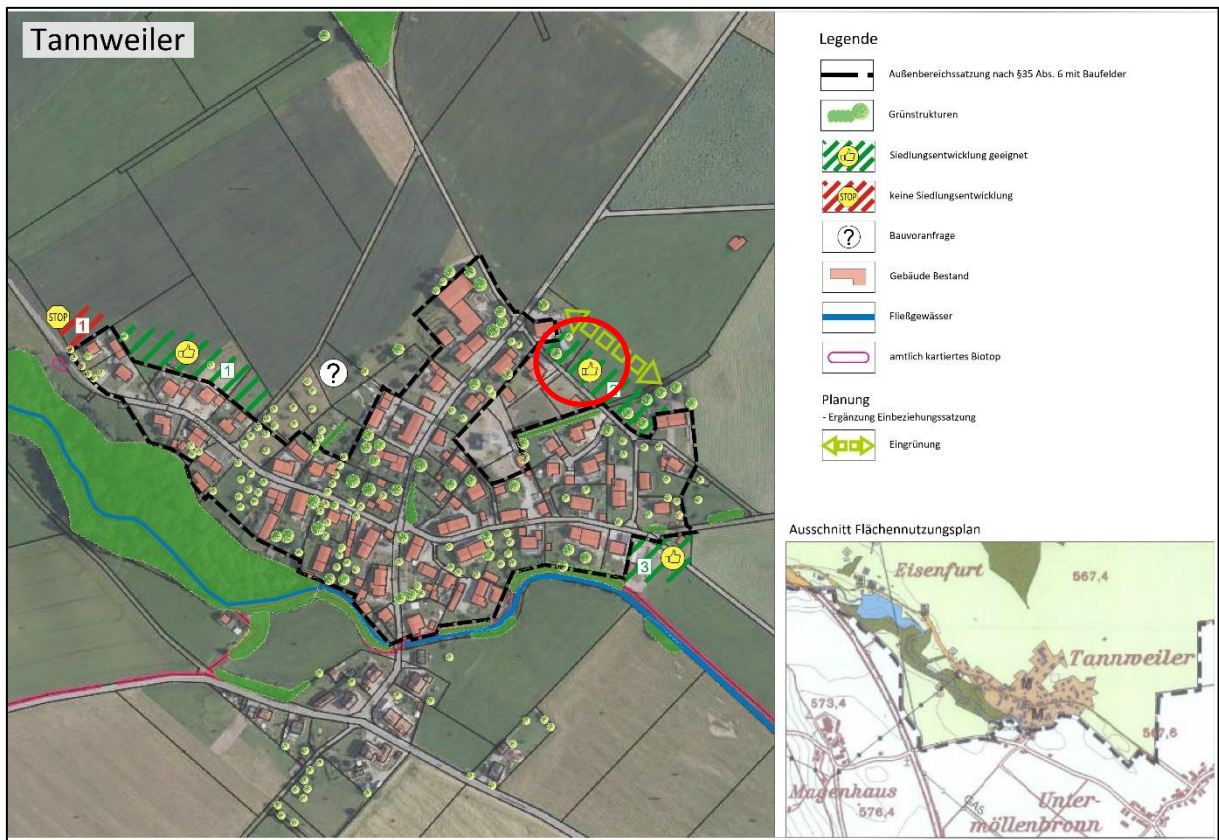


Abbildung 5: Potentielle Entwicklungsflächen in Tannweiler mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – rot (unmaßstäblich)

Wie in der Abbildung zu erkennen, der Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Bereich (rot umrandet) wurde als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Ebenso ist ersichtlich, dass in Richtung Norden eine Eingrünung zur Aufwertung des Ortsrandes und zur Wahrung des Landschaftsbildes notwendig wird.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ist das Plangebiet 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 und die bereits bestehende Erschließungsstraße wird genutzt. (Hinweis: entgegen der Darstellung im Luftbild sind die westlich angrenzenden Grünflächen zwischenzeitlich bebaut).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 5). 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.

---

### **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)**

Das Plangebiet befindet 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. Das geplante Wohngebäude soll sich in den bereits bestehenden Siedlungskörper einfügen und durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Eingrünung und die Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes zu achten.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die regionaltypische Bauweise zu erhalten und stellen 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 0,35 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Wohngebäudes, für das teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. Nachdem die Fläche von Nordwesten und

Nordosten her einsehbar ist und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellt wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

Mit der Baugrenze wird die Situierung des Gebäudes gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass der hinzukommende Baukörper sich so nah wie möglich am bestehenden Siedlungsrand befindet und nicht in den Talbereich rund um den südöstlich gelegenen Entwässerungsgraben hineinragt.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit dieser Höhe wird die mittlere Firsthöhe der umliegenden Gebäude aufgegriffen. Die ROK wird auf 566,85 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags in Richtung Südosten sicherzustellen. Die ROK liegt 70 cm über der mittleren Straßenhöhe (Flurweg) von ca. 566,11 m ü. NHN

### **Örtliche Bauvorschriften**

Als Dachform wird nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch das hinzukommende Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt wird. Dachaufbauten werden in der Einbeziehungssatzung nicht geregelt, so dass diese flexibel gestaltet und der Umgebung angepasst werden können.

Um die Eingrünung nach Norden und Südosten zu gewährleisten wird ein 3,0 bzw. 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf diesem ist eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumsorten verwendet werden. Zusätzlich sollen 50-60% der Grünfläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung bepflanzt werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Ortsrand hin sanft einbindet.

## **6 Sonstiges**

### **Erschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar eine bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Flurweg) an und kann von hier aus an die kommunalen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) etc. angebunden werden. Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist somit gewährleistet

### **Immissionsschutzfachliche Belange**

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Gewerbebetriebe, durch die es zu immissionsschutzfachlichen Konflikten kommen könnte.

## Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt kein Baugrundgutachten vor. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass der Baugrund hinsichtlich Gründung/Versickerung geeignet für die geplante Wohnbebauung/-nutzung ist und keine unerwarteten Probleme auftauchen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dennoch empfohlen. Altlasten und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 7 Naturschutz und Eingriffsregelung

### 7.1 Bestand

Das Plangebiet steigt vom Flurweg aus deutlich an und fällt dann insgesamt in Richtung Südosten zum Entwässerungsgraben hin, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ab. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich 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
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"><li>Schaffung ökologisch hochwertigerer Lebensräume durch die Eingrünung und Pflanzgebote</li><li>Es sind die allgemeinen Schutzzeiten bei der Bauaufreimung außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG einzuhalten</li></ul>
<b>Boden</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"><li>Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ</li></ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Überde-ckung, Schadstoffe-inträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in was-serdurchlässiger Bauweise</li> <li>Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ und Re-duzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stell-plätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen</li> </ul>

### 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten 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 Me-thodik 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 berück-sichtigen.

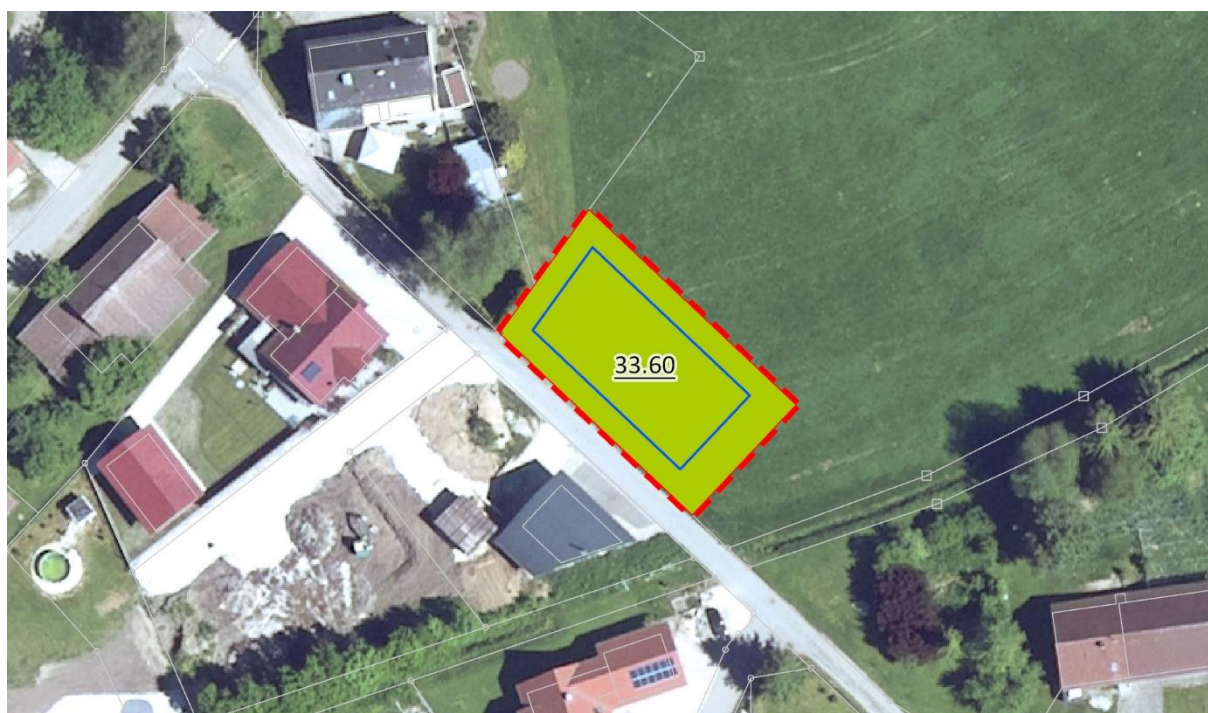


### 7.3.1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

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

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	726	m <sup>2</sup>	6	4.356
<b>SUMME Bestand</b>		<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>4.356</b>



 Geltungsbereich

 Baufenster

Biotoptypen Bestand

 33.60, Intensivgrünland oder Grünlandansaat, 6 WP

0 20 m

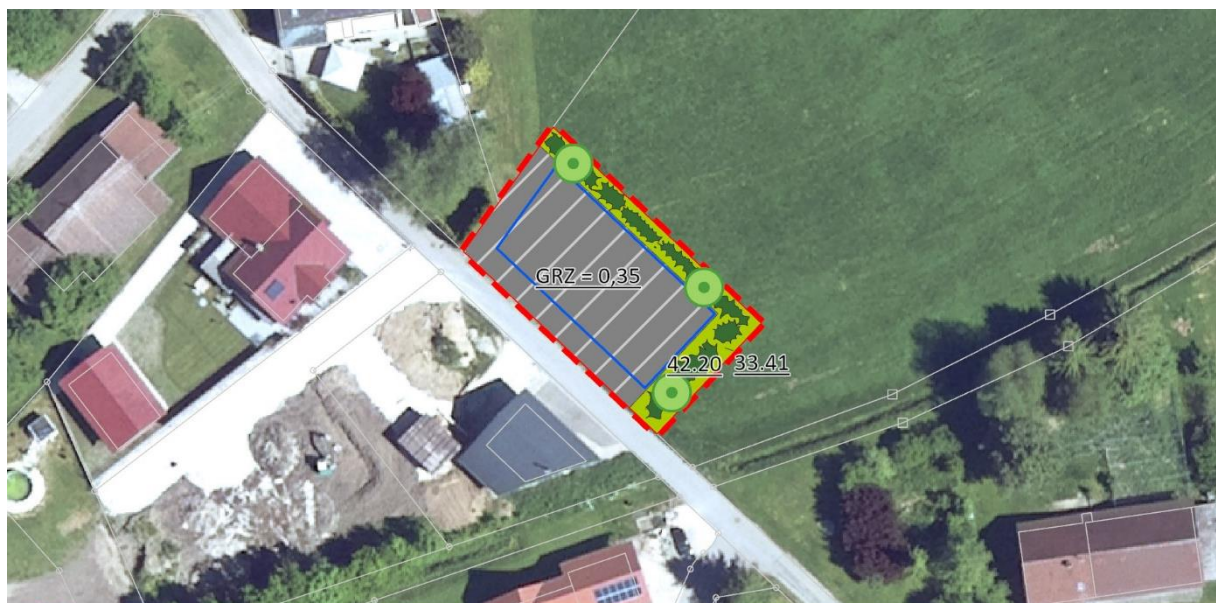


Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Artenliste Grünland: *Trifolium repens* L., *Taraxacum* F.H.WIGG., *Plantago lanceolata* L., *Rumex acetosa* L., *Achillea* L., *Ranunculus* L. (auf ca. 5m x 5m).

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Bio- toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	98	m <sup>2</sup>	10	980
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	99	m <sup>2</sup>	14	1.386
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,35)	529 * 0,35= 185	m <sup>2</sup>	1	185
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	93	m <sup>2</sup>	2	186
60.60	Garten	251	m <sup>2</sup>	6	1.506
45.10 – 45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	50 cm	3	6	900
<b>SUMME Planung</b>		<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>5.143</b>



- Geltungsbereich
- Baufenster
- Biotoptypen Planung**
- 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 10 WP
- 42.20, Gebüsch mittlerer Standorte, 14 WP
- GRZ
- 45.10-45.30 b, Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen, 6 WP

0 20 m



Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Der Biotoptyp 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte wird mit 10 Wertpunkten/ m<sup>2</sup> bewertet, da die Fläche unmittelbar an den als Garten genutzten Bereich angrenzt und mit einer geringeren Artenanzahl zu rechnen ist.

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

<b>BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)</b>			
	Bestand (Geltungsbereich):	4.356	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	5.143	Ökopunkte
	<b>Bilanz (Überschuss)</b>	<b>787</b>	<b>Ökopunkte</b>

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches für die Biotoptypen ein Überschuss von **787 Ökopunkten**.

### 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 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

<b>Bewertung - Boden</b>						
<b>Bestand</b>						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbewer- tung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	726	m <sup>2</sup>	2-2-3	2,33	9,33	6.774
<b>SUMME Bestand</b>	<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>6.774</b>



 Geltungsbereich

 Baufenster

Gesamtbewertung - Bestand

 2,33

 9

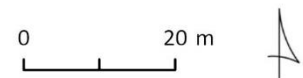






Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

<b>Bewertung - Boden</b>						
<b>Planung</b>						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte
versiegelt	185	m <sup>2</sup>	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	93	m <sup>2</sup>	1-1-1	1	4	93
Unversiegelter Bereich	448	m <sup>2</sup>	2-2-3	2,33	9,33	4.180
<b>SUMME Planung</b>	<b>726</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>4.273</b>





-  Geltungsbereich
-  überbaubare Fläche (GRZ = 0,35)
- Gesamtbewertung - Planung
-  2.33
-  9

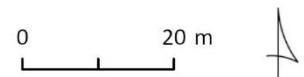


Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	6.774	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	4.273	Ökopunkte
	<b>DIFFERENZ</b>	<b>- 2.501</b>	<b>Ökopunkte</b>

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich ein Defizit von **2.501 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 Bedarf von **1.714 Ökopunkten**.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	+ 787	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 2.501	Ökopunkte
<b>GESAMTSUMME (Bedarf)</b>	<b>1.714</b>	<b>Ökopunkte</b>

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **1.714 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.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei ökologisch hochwertigeren Sonderstrukturen oder Habitate. Insgesamt besitzt sie daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung ist eine enge Kammerung vorhanden, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden.

Projektbedingt verursachte negative Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 8 Sonstiges

### Versorgungseinrichtungen

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