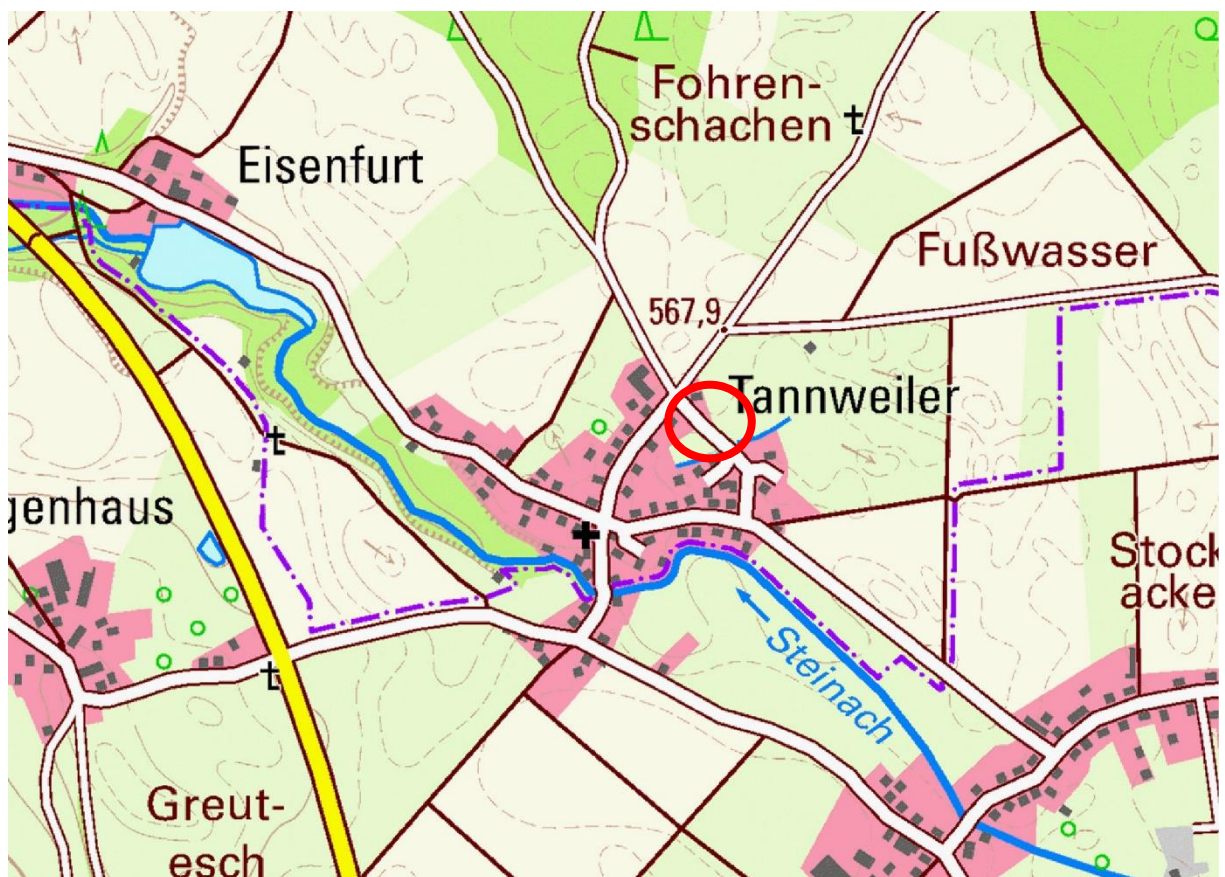


Stadt Aulendorf

Einbeziehungssatzung "Tannweiler" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und örtliche Bauvorschriften

24.01.2022

Änderungen gegenüber dem Entwurf in blau



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Tannweiler" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und örtliche Bauvorschriften
24.01.2022

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

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

Memmingen, den 24.01.2022

Maria Grimm
M.Sc. Angewandte Physische Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Bauweise	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	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	13
1	Präambel	13
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß § 74 LBO	15
2.1	Dachgestaltung	15
2.2	Sonstige Bauvorschriften	15
C	Begründung	16
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	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
7	Sonstiges	22
8	Naturschutz und Eingriffsregelung	23
8.1	Bestand	23
8.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
8.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24

8.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	25
8.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	28
8.3.3	Gesamtbilanz	30
8.4	Artenschutz	30
9	Sonstiges	31

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	28
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	29
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 24.01.2022 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 m²

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Einbeziehungssatzung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 24.01.2022.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 24.01.2022.

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 31), und der Zeichnung in der Fassung vom 24.01.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.01.2022 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

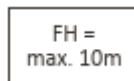


maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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 Bauweise

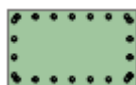


Baugrenze

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.

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

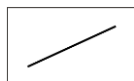
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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



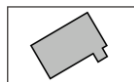
Flurstücksgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



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 ([siehe auch: Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen – Landkreis Ravensburg](#)) 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
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

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.

Die Bäume I. und II. Ordnung sind mit mindestens einem Pflanzpfahl und Verbisschutz zu versehen. Außerdem muss ein Pflanzabstand von 10 m zwischen den Bäumen eingehalten werden damit ausreichend Platz zur Wurzel- und Kronenentwicklung besteht.

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 einschließlic des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlic 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

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

- Schottergärten** Gartenflächen sind gem. § 21a NatSchG BW mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (> 2 m²) sind gem. § 21 unzulässig.
- 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. 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.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

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.

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

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.

Geologischer Untergrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten und Niedermoor.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abstandsregelung

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

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 24.01.2022 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 24.01.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom 24.01.2022.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 24.01.2022.

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 [oder wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf Grund dieses Gesetztes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Rechtsverordnung oder örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.](#)

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Tannweiler“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom 24.01.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.01.2022 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.

Einfriedungen gem. § 74 Abs. 2 Nr.1 LBO
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 (**Mindestabstand vom Gelände: 0,15 m**). 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, dass sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und 726 m² 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 öffentliche 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.

24.01.2022

Prägung der einzubeziehenden Fläche



 Geltungsbereich

0 40 m



Abbildung 2: Luftbild mit der einzubeziehenden Fläche



Abbildung 3: Blick entlang des Flurweges in Richtung Nordwesten



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

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Abbildung 2 erkennbar, vor allem aus großzügig durchgrüntem Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich im Altort noch einzelne (ehemalige) und teilweise noch aktive 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.

Bauliche Gestaltung

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 (= öffentliche Erschließungsstraße) 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

24.01.2022

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

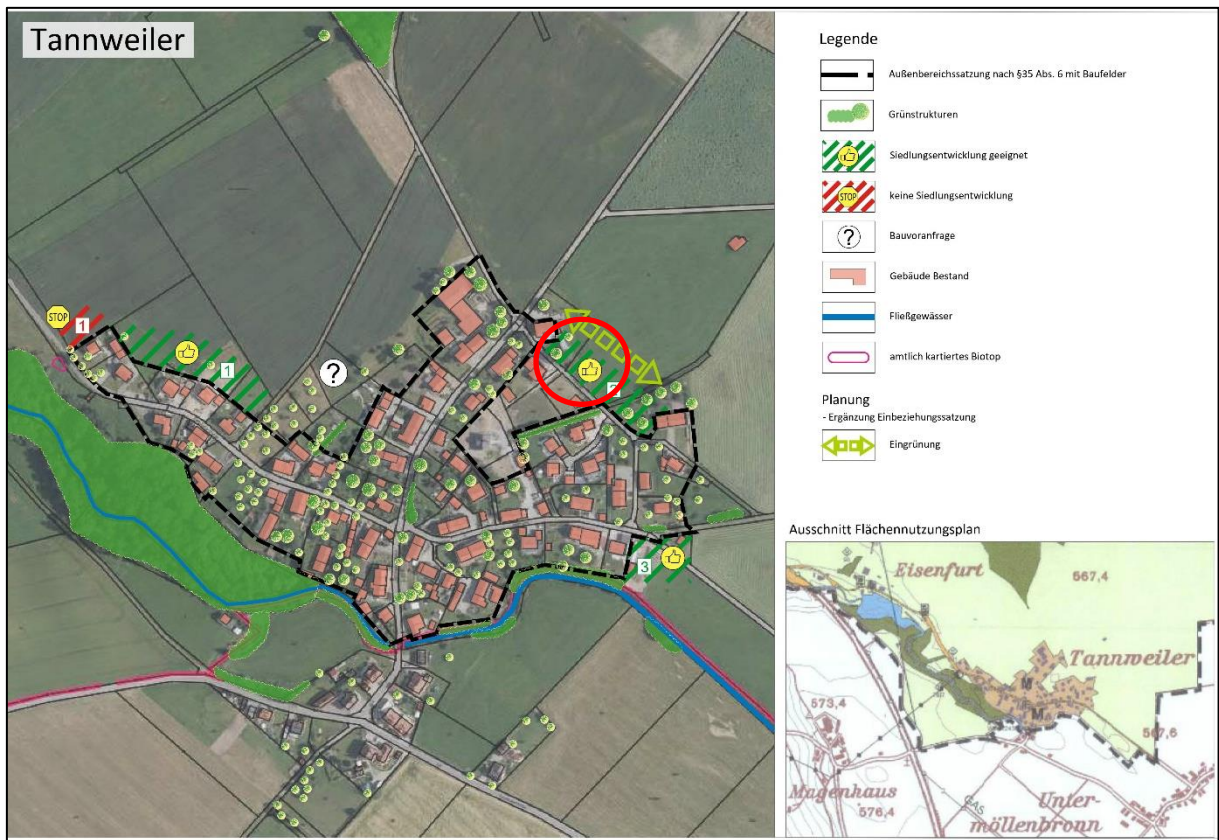


Abbildung 5: Potentielle Entwicklungsflächen in Tannweiler mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – rot (unmaßstäblich)

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 öffentliche Erschließungsstraße (Flurweg) 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 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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.

Es sind die Abstandsregelungen gemäß LBO zu beachten. Somit sind die Belange hinsichtlich Nachbarschaftlicher Bebauung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz etc. gewährleistet.

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 Obstbaumarten 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 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Ausführung wird als Dachform nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie dem regionaltypischen Baustil. 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. Ebenso werden Vorschriften für die Einfriedungen erlassen. Diese sollen dorfverträglich und möglichst durchlässig sein, damit sie keine visuelle Beeinträchtigung bzw. ökologische Barriere darstellen.

Zur Vermeidung von Konflikten auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird die Herstellung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

7 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.

8 Naturschutz und Eingriffsregelung

8.1 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 **Grünland** 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 Biotop und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

8.2 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 Eingrünung und Pflanzgebote• Es sind die allgemeinen Schutzzeiten bei der Bauaufreimung außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09.nach § 39 BNatSchG einzuhalten

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrassen 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 wasser-durchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig 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 Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ und Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasser-durchlässiger Bauweise
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen

8.3 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 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.

24.01.2022

Naturschutz und Eingriffsregelung

8.3.1 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
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (ca. 12 Arten auf 25 m ²)	726	m ²	9	6.534
SUMME Bestand		726	m ²		6.534



Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Aufgrund der vom LRA RV kartierten Artenanzahl (12) wird der Biotoptyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte mit mäßiger Ausprägung (9 ÖP) als Bestandszustand gewählt. Unter anderem wurden folgende Arten am 10.08.2021 kartiert: *Trifolium repens* L., *Taraxacum* F.H.WIGG., *Plantago lanceolata* L., *Rumex acetosa* L., *Achillea* L., *Ranunculus* L. (auf ca. 5m x 5m).

24.01.2022

Naturschutz und Eingriffsregelung

Tabelle 3: Bewertung Biootypen im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Biootypen					
Planung					
Nr. Bio- toptyp	Biootyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	98	m ²	10	980
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	99	m ²	14	1.386
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,35)	529 * 0,35= 185	m ²	1	185
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	93	m ²	2	186
60.60	Garten	251	m ²	6	1.506
45.10 – 45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biootypen	50 cm	3	6	900
SUMME Planung		726	m²		5.143



 Geltungsbereich


 Baufenster

Biootypen Planung

 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, 10 WP

 42.20, Gebüsch mittlerer Standorte, 14 WP

 GRZ

 45.10-45.30 b, Einzelbaum auf mittelwertigen Biootypen, 6 WP

0 20 m



Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biootypen)

24.01.2022

Naturschutz und Eingriffsregelung

Der Biotoptyp 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte wird mit 10 Wertpunkten/ m² bewertet, da die Fläche unmittelbar an den als Garten genutzten Bereich angrenzt und mit einer geringeren Artenanzahl zu rechnen ist.

Das Gebüsch mittlerer Standorte ist als einreihige Feldhecke mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern lt. Pflanzliste des Landkreises Ravensburg mit einer Pflanzhöhe von 60 – 100 cm anzulegen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist zu unterlassen

Der Mindestbaumumfang (16-18 cm) für Bauneupflanzungen wird empfohlen, damit die angestrebte ökologische und visuelle Wirksamkeit in absehbarer Zeit erreicht werden kann.

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	6.534	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	5.143	Ökopunkte
	Bilanz (Defizit)	1.391	Ökopunkte

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches für die Biotoptypen ein Defizit von **1.391 Ökopunkten**.



8.3.2 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

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Ge-samtbewer-tung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
unversiegelter Bereich	726	m ²	2-2-3	2,33	9,33	6.774
SUMME Bestand	726	m²				6.774



-  Geltungsbereich
-  überbaubare Fläche (GRZ = 0,35)

Gesamtbewertung - Bestand

-  2.33
-  9

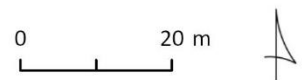


Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

24.01.2022

Naturschutz und Eingriffsregelung

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelt	185	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	93	m ²	1-1-1	1	4	93
unversiegelter Bereich	448	m ²	2-2-3	2,33	9,33	4.180
SUMME Planung	726	m²				4.273



 Geltungsbereich

 überbaubare Fläche (GRZ = 0,35)

Gesamtbewertung - Planung

 2.33

 9

0 20 m



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
	DIFFERENZ	- 2.501	Ökopunkte

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

8.3.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Bedarf von **3.892 Ökopunkten**.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 1.391	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	- 2.501	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	3.892	Ökopunkte

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **3.892 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.

8.4 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.

Während der Baumaßnahmen ist der südöstliche Graben mittels eines Bauzauns vor baubedingten Wirkfaktoren, insbesondere vor einem Überfahren, zu schützen, damit mögliche Beeinträchtigungen von Amphibien ausgeschlossen werden können. Da das Gelände abfallend in Richtung des Grabens ist, ist der Bauzaun in einem Abstand von 5 Metern zum Graben aufzustellen. Die Baustelleneinrichtung darf nicht zwischen Geltungsbereich und Graben errichtet werden.

9 Sonstiges

Versorgungseinrichtungen

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