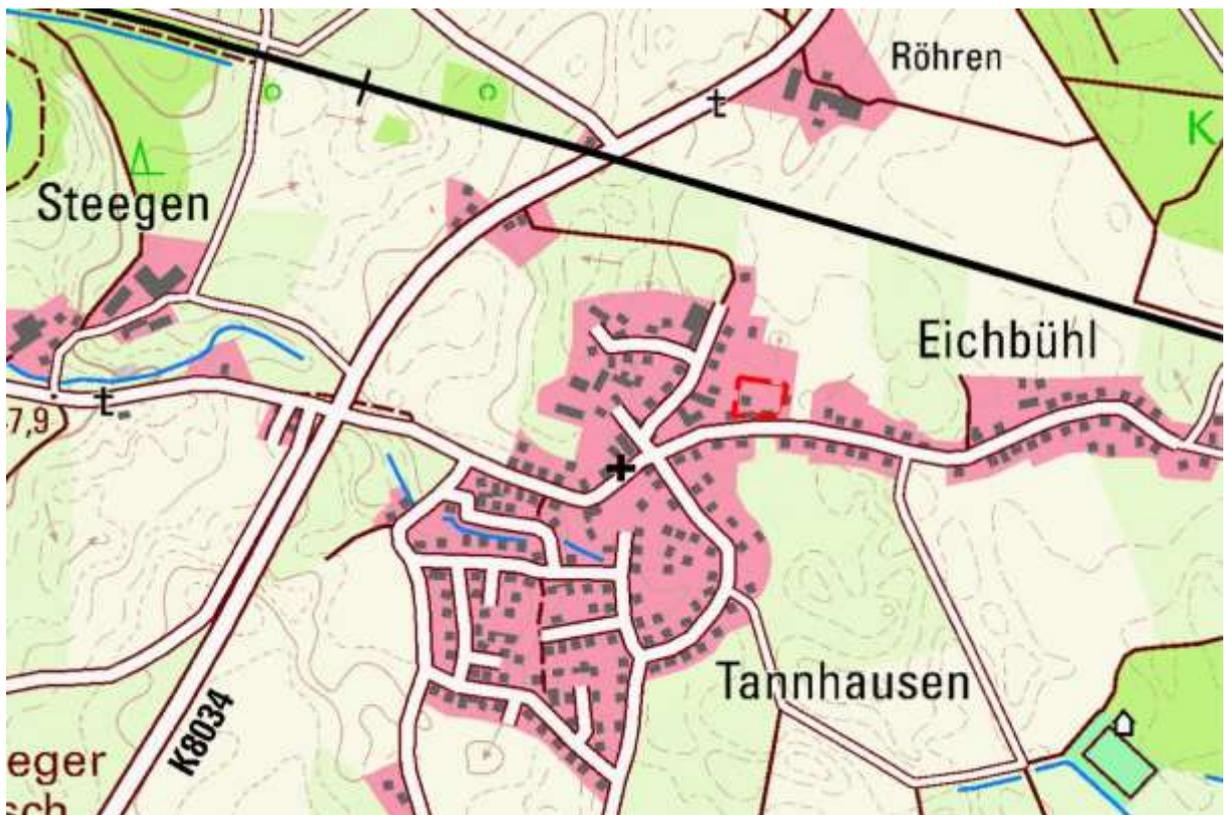


Stadt Aulendorf

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

Änderungen gegenüber Entwurf in blau



GEGENSTAND

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 934-0
Telefax: 07525 934-103

E-Mail: info@aulendorf.de
Web: www.aulendorf.de

Vertreten durch: Bürgermeister Matthias Burth



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

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



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung

Memmingen, den 25.04.2022

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen	7
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Freiflächen, Grünordnung und Pflanzgebote	8
3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	15
1	Präambel	15
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	17
2.1	Dachgestaltung	17
2.2	Sonstige Bauvorschriften	17
C	Begründung	18
1	Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche	18
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)	18
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	19
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	21
5	Planung	23
6	Sonstiges	24
7	Naturschutz und Eingriffsregelung	25
7.1	Bestand	25
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	27
7.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	27
7.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	32
7.3.3	Gesamtbilanz	34

7.4 Artenschutz

35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild Tannhausen mit Geltungsbereich	19
Abbildung 2:	Tannhauser Straße (nach W)	20
Abbildung 3:	Tannhauser Straße (nach O)	20
Abbildung 4:	Potentielle Entwicklungsflächen in Tannhausen	21
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan Tannhausen	22
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	29
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	31
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	33
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	28
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	30
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	32
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	32
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	33
Tabelle 7:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	34
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	35

Präambel

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 „Tannhausen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er besteht aus je einer Teilfläche der Flurnummern 248,248/1, 249/2, 249 sowie der Flurnummer 249/1 der Gemarkung Tannhausen, der Gemeinde Aulendorf. Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von 2.368 m²

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)

Präambel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Tannhausen“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 35), 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 „Tannhausen“ 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 „Tannhausen“.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

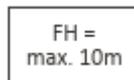


maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,35

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



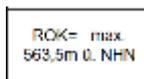
maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

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.



Rohfußbodenoberkante (ROK): 563,5 m ü. NHN

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 563,5m ü. NHN liegen.

2.2 Baugrenzen



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Abstandsregelung

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

2.3 Verkehrsflächen

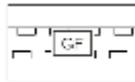


Private Verkehrsfläche, neu:
wasserdurchlässige Ausführung



Private Verkehrsfläche, neu:
Ausführung als Grasweg

Private Verkehrsfläche Bestan



Geh- und Fahrtrecht

Die Erschließung zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Flurstücke (248 / 249) bedingt Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers. Die Flächen müssen dauerhaft überfahrbar sein und sind von Bebauung, Bepflanzungen (Gehölze, Bäume), Geländemodellierungen und Lagerungen dauerhaft freizuhalten.

2.4 Freiflächen, Grünordnung und Pflanzgebote

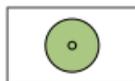


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nördlichen Ortsrand.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung auf 50-60 % der Fläche soll auf einer Breite von 2,5 bzw. 3 Metern im Norden ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



Zu pflanzender Baum – Lage variabel (Pflanzgebot)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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.

Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

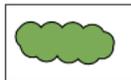
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

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

Ersatzpflanzungen Streuobst

Unvermeidbare Rodungen von Streuobstbäumen sind -soweit Flächenhaft möglich- mit einer Ersatzpflanzung von 1:2 (Bestand : Ersatz) auf der Flurnummer 248 in einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auszugleichen.

Ein Pflanzabstand von 10 m ist einzuhalten.



Zu pflanzende Strauchhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anlage einer Strauchhecke mit heimischen Sträuchern; Containerware mit Wurzelballen und einer Höhe von mind. 60 - 100 cm

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

3 Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zugewiesen.

Folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf vom Eigentümer bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Bebauungsplan zugeordnet: Ausgleichsfläche Flur 248 (nördliche Teilfläche); Gemarkung Tannhausen

4 Nachrichtliche Übernahmen



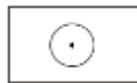
Flurstücksgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Bestandsbaum



Grundstücksgrenze, Planung



Bestehende Ortsabrundung

5 Hinweise

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 Raumtyp. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
---------------	------------

Hinweise

Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
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.

Baumpflanzungen sind mit Pflanzpfahl und Verbisschutz zu versehen

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

Insekten- und Vogelschutz 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.
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).

Hinweise

- Gartenanlagen / Schottergärten** Gartenflächen sind gem. § 21 a NatSchG BaWü nach § 9 Abs.1 Nr.1 LBO mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten (Gesamtfläche > 2 m²) sind unzulässig.
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbote) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
Die Höhlen an den Gehölzen müssen vor ggf. notwendigen Rodungsarbeiten auf Lebensstätten untersucht werden. Eine Rodung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.
Vor Abbruch von Gebäuden sind diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu überprüfen.
- Baulast** Die Überfahrtsrechte sind innerhalb des Korridores „Geh- und Fahrrecht“ auf einer Mindestbreite von 3,5 m dinglich sowie über Baulast zu sichern.
- 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.
Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Hinweise

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

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 Es wird auf den Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ (rv.de) verwiesen.

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

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

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

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

Archäologische Funde, Bodendenkmäler Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten)

Hinweise

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.

Präambel

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 „Tannhausen“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ 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.

Präambel

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Tannhausen“, 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 „Tannhausen“ der Stadt Aulendorf treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung



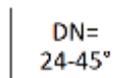
zulässige Dachform
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: Satteldach (SD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für das Hauptgebäude. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Dachterrassen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.



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

Hier: 24 - 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

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. Die maximale Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m betragen.

Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche

Im Aulendorfer Ortsteil Tannhausen besteht punktueller Wohnraumbedarf in unmittelbarer Angrenzungs an den Altort. Die Eigentümer der Flurnummer 249/1 traten an die Stadt mit einer Bauvoranfrage heran. Das Grundstück befindet sich baurechtlich derzeit im Außenbereich. Es besteht für den Ortsteil Tannhausen eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1987. Die gegenständlichen Flächen grenzen unmittelbar an diese Satzung an, befinden sich jedoch derzeit außerhalb.

Im Zuge der gegenständlichen Einbeziehung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Flächen geschaffen werden, um somit die lokale bedarfsgerechte Nachfrage an Wohnbauflächen decken zu können.

Im Zuge einer durchgeführten Betrachtung und Bewertung aller Ortsteile hinsichtlich ihrer potenziellen, kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeiten (LARS consult, 2020) wurde dieser Bereich als geeignet für eine Siedlungsentwicklung bewertet, da er unmittelbar an den haufendörflichen Altortbereich von Tannhausen grenzt und hier eine ortsverträgliche Abrundung/Arrondierung der Siedlungsfläche darstellt. Um eine durchgängige Ortsabrundung in diesem Bereich zu schaffen, werden auch die benachbarten Grundstücke (248, 249 je Teilflächen) mit in die gegenständliche Einbeziehungssatzung integriert.

Der Geltungsbereich umfasst somit je eine Teilfläche der Flurnummern 248,248/1, 249/2, 249 sowie die Flurnummer 249/1 und hat eine Größe von rund 2,36 ha.

Das Areal ist weitgehend eben bzw. steigt etwas nach Norden hin an und wird derzeit als an die Bebauung angrenzende Gartenfläche bzw. landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt.

Die Flächen sind Hinterliegerflächen entlang der Tannhauser Straße; der Anschluss an diese Straße ist über bereits im Bestand abgemarkte Zufahrten möglich.

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.

Prägung der einzubeziehenden Fläche

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.



Abbildung 1: Luftbild Tannhausen 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.

Prägung der einzubeziehenden Fläche



Abbildung 2: Tannhauser Straße (nach W)



Abbildung 3: Tannhauser Straße (nach O)

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Bereich grenzt im Süden, Osten und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Tannhausen an. Die umgebende Bestandsbebauung wird geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Wirtschaftstrakte/Schuppen (im Süden und Westen) sowie von unterschiedlichen Wohnbaugebäuden entlang der Tannhauser Straße. 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, insbesondere bei der angrenzenden der Wohnbebauung, deutlich darunter liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit überwiegenden steileren Dachneigungen (über 20 bis unter 50 Grad).

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB. Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die „Tannhauser Straße“. Die Zufahrt ist jeweils Teil des Baugrundstückes.

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 „Tannhausen“ 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 4: Potentielle Entwicklungsflächen in Tannhausen

Wie in der Abbildung zu erkennen, war der Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Bereich (im Plan durch eine grüne „4“ erkennbar) wurde als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Die Fläche weist somit aus übergeordneter Betrachtung verschiedener Kriterien (Charakteristik der Siedlung, städtebauliche Eignung,

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Ortsrandcharakter, Schutzbedürftigkeit etc.) eine Eignung für eine punktuelle Erweiterung der Siedlungsfläche auf.

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 zwischen dem haufendörflichen Altort im Südwesten sowie dem bisherige „Sporn“ der Ortsabrundung im Osten dar.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 45). 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 aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

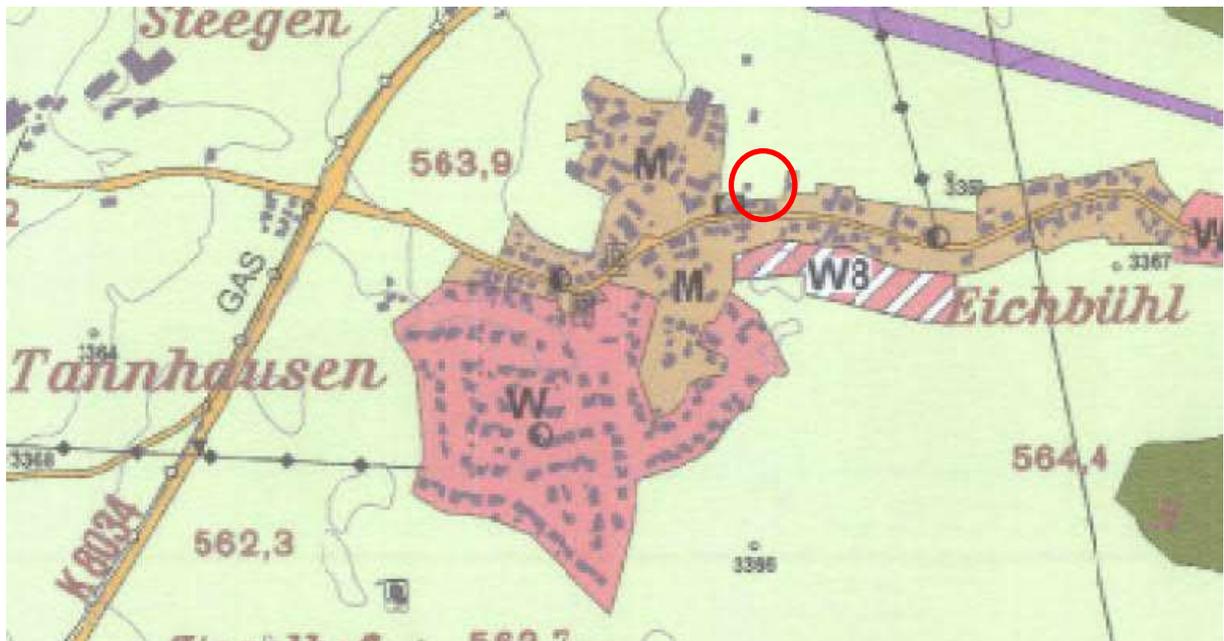


Abbildung 5: Flächennutzungsplan Tannhausen

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.

Planung

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 eine bedarfsgerechte, aufgelockerte Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf.

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 im nördlichen Grundstücksbereich ausreichend Fläche zur Ortsrandeingrünung verbleibt. Vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung (Flurnummer 248) ergibt sich ein leichter Versatz der geplanten Bebauung/ geplanten Grundstücksgrenze. Um eine sinnvolle Nachverdichtung/Bebauung (248) zu ermöglichen, macht die Baugrenze hier einen leichten Versatz nach Norden. Dieser „Sprung“ wurde bewusst aufgegriffen, um an dieser Stelle auch die Ortsrandsituation/Eingrünung aufzuwerten. Der Versatz lockert die Ortsrandsituation gegenüber einer linearen Ausführung auf. Auch im historischen

Sonstiges

Bestand eines Haufendorfes sind solche Sprünge zwischen den Grundstücken typische, historisch gewachsene Wesensmerkmale.

Unabhängig der dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsregelungen gem. LBO.

Nachdem im Bestand im **westlichen** Teil (Flur 248) ein Streuobstbestand angrenzt, wird hier auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet. Durch die **Festsetzung** von Ersatzpflanzungen für Obstbäume, welche gerodet werden müssen im Verhältnis 1:2 (Bestand:Ersatz) ist auch ohne die Festsetzung einer Grünfläche eine hinlängliche ökologische und städtebauliche Eingrünung gewährleistet. Totholz mit Höhlungen sollte nach Möglichkeit vor Ort verbleiben.

Im östlichen Grundstück (249/1) hingegen ist im Bestand keine Eingrünung vorhanden; zur Einbindung des Baukörpers in die umgebende Landschaft wird hier ein standortgerechte Ortsrandeingrünung festgesetzt.

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. In Kombination mit der Dachneigung wird eine verträgliche Gestaltung/Höhenentwicklung der Kubaturen erwirkt. Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 563 m ü. NHN. Die ROK wird auf maximal 563,5 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitestgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags sicherzustellen. Nachdem das Areal weitestgehend eben ist, ist somit gewährleistet, dass auch keine künstlichen Geländesprünge/Verbauungen/Stützmauern etc. entstehen.

Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform wird nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 24 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. es ermöglicht zugleich eine bedarfsgerechte und zeitgemäße kompakte zweigeschossige Bebauung. 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. Einfriedungen sollen nicht störend und ortsbildverträglich sein und ökologische Durchlässigkeit gewährleisten.

6 Sonstiges

Erschließung

Das Plangebiet grenzt in zweiter Reihe an die bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Tannhauser Straße) an und kann von hier aus an die kommunalen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) etc. angebunden werden.

Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die „Tannhauser Straße“. Die Zufahrt ist jeweils Teil des Baugrundstückes. Eine Anbindung an das öffentliche Erschließungsnetz ist somit sichergestellt. Um zu gewährleisten, dass auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke - unabhängig

Naturschutz und Eingriffsregelung

der Eigentumsverhältnisse - dauerhaft erschlossen werden, ist eine Sicherung der Überfahrtsrechte zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den Flurnummern 248 und 249 in der Planung enthalten. Es ist in der Satzung über ein mindestens 3,5 m breites „Geh- und Wegerecht“ festgesetzt, welches maßgeblich dann zum Tragen kommt, wenn das hinterliegende Grundstück sich nicht länger im gleichen Eigentum wie die die gegenständlichen Baugrundstücke befinden sollten. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden ist somit unverändert (über einen überfahrbaren Grasweg) gegeben und rechtlich dauerhaft gesichert..

Immissionsschutzfachliche Belange

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Auch wenn derzeit keine aktive Viehhaltung hier stattfindet wurde zur Wahrung eines Mindestabstandes zu dieser Hofstelle von der Miteinbeziehung des Flurstückes 244 in den einzubeziehenden Bereich abgesehen. Der Abstand zwischen dem überbaubaren Bereich der Einbeziehungssatzung und dem Wirtschaftstrakt der Hofstelle beträgt über 40 m und ist weiter entfernt als bereits vorhandene Wohnbebauung (Flurnummer 247/247/1).

Die nächstgelegenen aktiv bewirtschafteten Höfe (mit Viehhaltung) befinden sich rund 90 m entfernt. Gewerbebetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Mit immissionsschutzfachlichen Konflikten durch Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigungen ist somit nicht zu rechnen.

Baugrund

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

Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angebunden. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe gewährleistet.

7 Naturschutz und Eingriffsregelung

7.1 Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Tannhauser Straße im Ortsteil Tannhausen auf einer Höhe von ca. 562,75 m ü. NHN und steigt in Richtung Norden leicht an. Der östliche Teil der Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Flurstücks 249 und 249/1 vorhanden. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches (Flurnummer 248) umfasst einen Garten mit einer Garage und

Naturschutz und Eingriffsregelung

Holzlagerplätzen sowie einen nördlich davon gelegenen alten Streuobstbestand (4 Bäume). Diese bilden den ökologisch höherwertigen Bereich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

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). Ca. 850 m nördlich liegt das Wasserschutzgebiet Haslach (WSG Nr. 436001). Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ökologisch hochwertigerer Lebensräume durch die Eingrünung und Pflanzgebote • Es sind die allgemeinen Schutzzeiten bei der Baufeldfreimachung einzuhalten, das heißt diese muss nach § 39 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden • Die Höhlen an den Gehölzen müssen vor ggf. notwendigen Rodungsarbeiten auf Lebensstätten untersucht werden. Eine Rodung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar möglich. • Vor Abbruch von Gebäuden sind diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu überprüfen. • Artenschutzfachlich hochwertige Streuobsthochstamm-bäume (mit Baumhöhlen etc.), die gerodet werden, sind senkrecht aufzustellen und mit einer Holzplatte oben zu schließen, damit diese dem Artenschutz dienen können.
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 wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)

Naturschutz und Eingriffsregelung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig über die belebte Bodenzone 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 wasserdurchlässiger Bauweise
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

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

7.3.1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt. Zusätzlich ist die Berechnung der „Ausgleichs-fläche“ – welche dem Ausgleich möglicher Obstbaumfällung dient – in die Bilanzierung integriert. Die

Naturschutz und Eingriffsregelung

Fettwiese in diesem Bereich bleibt bestehen. Bei den Flächen des Geh- und Fahrrechtes handelt es sich um bereits bestehende Flächen, welche im Zuge der Einbeziehungssatzung nicht berührt und deshalb nicht bewertet werden.

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich + Ausgleichsfläche - Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Biototyp	Biototyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	1.061	m ²	13	13.793
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Ausgleichsfläche, bleibt bestehen)	1.278	m ²	13	16.614
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	246	m ²	19	4.674
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	242	m ²	1	242
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	105	m ²	2	210
60.60	Garten	544	m ²	6	3.264
	Geh-/Fahrrecht	171	m ²	-	-
SUMME Bestand		3.647	m²		38.797

Naturschutz und Eingriffsregelung



Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches + Ausgleichsfläche (Biototypen)

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

Naturschutz und Eingriffsregelung

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich + Ausgleichsfläche - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41*	Fettwiese mittlerer Standorte	34	m ²	10	340
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Ausgleichsfläche, bleibt bestehen)	1.278	m ²	13	16.614
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	28	m ²	14	392
45.10- 45.30 b	7 Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Obstbäume Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang)	65	cm	6	2.730
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,35)	1.746* 0,35 = 611	m ²	1	611
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Hälfte der überbaubaren Fläche (GRZ= 0,35), die teilversiegelt werden kann)	306	m ²	2	612
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (wassergebundene Zufahrt)	268	m ²	2	536
60.25	Grasweg	122	m ²	6	732
60.60	Garten (innerhalb der GRZ)	829	m ²	6	4.974
	Geh-/Fahrtrecht	171	m ²	-	-
SUMME Planung		3.647	m²		27.541

Naturschutz und Eingriffsregelung



Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Naturschutz und Eingriffsregelung

Der Biotoptyp 33.41*, Fettwiese mittlerer Standorte wird im unmittelbar an die Gartenflächen angrenzenden Bereich mit 10 Wertpunkten / m² bewertet, da hier mit einer geringeren Artenanzahl zu rechnen ist. Unvermeidbare Rodungen von Streuobstbäumen sind - soweit flächenhaft möglich - mit einer Ersatzpflanzung von 1:2 (Bestand : Ersatz) auf der Flurnummer 248 in einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auszugleichen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Aufgrund dessen können auf der Fläche maximal 7 Bäume gepflanzt werden. Durch die Pflanzung von 7 Obstbäumen würde allerdings das gesamte Flurstück zur Streuobstwiese umgewandelt werden. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass trotz eines möglicherweise nicht umsetzbaren 2:1 Ausgleichs von Streuobstrodungen, dennoch ein ökologisch ausreichender Ausgleich erbracht werden kann. **Zudem werden artenschutzfachlich hochwertige Stämme der gerodeten Streuobsthochstamm-bäume (z.B. mit Baumhöhlen) senkrecht aufgestellt und mit einer Holzplatte oben geschlossen, damit diese dem Artenschutz dienen können. Die zu erhaltenden Streuobstbäume sind während der gesamten Bauphase zu schützen. DIN 18920 ist zu beachten.**

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich + Ausgleichsfläche):		38.797 Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich + Ausgleichsfläche):		27.541 Ökopunkte
	Bilanz (Defizit)		11.256 Ökopunkte

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches für die Biotoptypen ein Defizit von **11.256 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. Bei den Flächen des Geh- und Fahrrechtes handelt es sich um bereits bestehende Flächen, welche im Zuge der Einbeziehungssatzung nicht berührt werden, weshalb diese – gleich der Biotopbilanzierung nicht bewertet werden. Anders als bei der Bilanzierung der Biotoptypen wird der Boden innerhalb der Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht mit in der Bilanzierung dargestellt, da es innerhalb der Fläche zu keinen Veränderungen kommt.

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wer-tung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	1.865	m ²	2-2-3	2,33	9,33	17.400
Keine Bewertung vorhanden	333	m ²	9-9-9	0	0	0
Geh- und Fahrrecht	171	m ²	-	-	-	-
SUMME Bestand	2.369	m²				17.400

Naturschutz und Eingriffsregelung

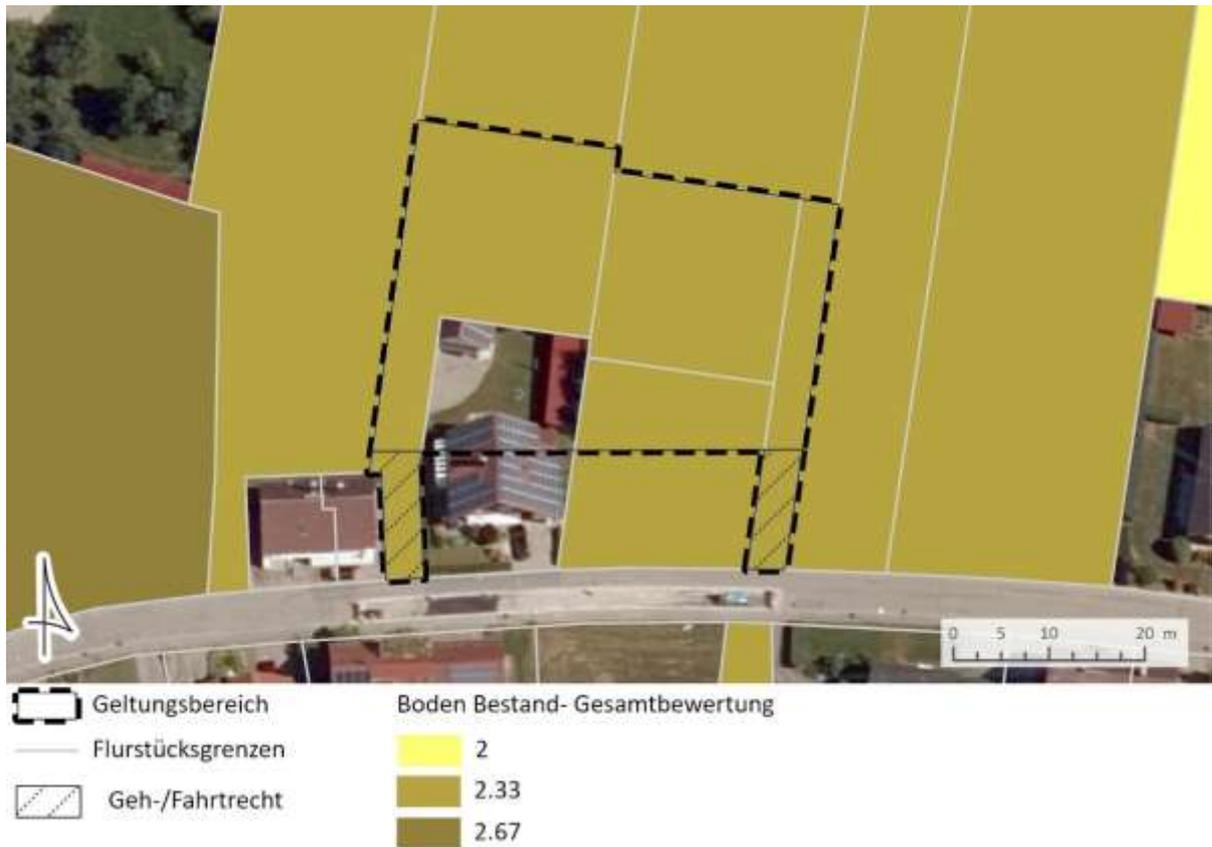


Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelte Fläche (GRZ = 0,35)	611	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche (Hälfte der überbaubaren Fläche (GRZ= 0,35), die teilversiegelt werden kann)	306	m ²	0-0-0	0	0	0
teilversiegelte Fläche (wassergebundene Zufahrt)	268	m ²	0-0-0	0	0	0
unversiegelter Bereich	1.013	m ²	2-2-3	2,33	9,33	9.451
Geh-/Fahrtrecht	171	m ²	-	-	-	-
SUMME Planung	2.369	m²				9.451

Naturschutz und Eingriffsregelung

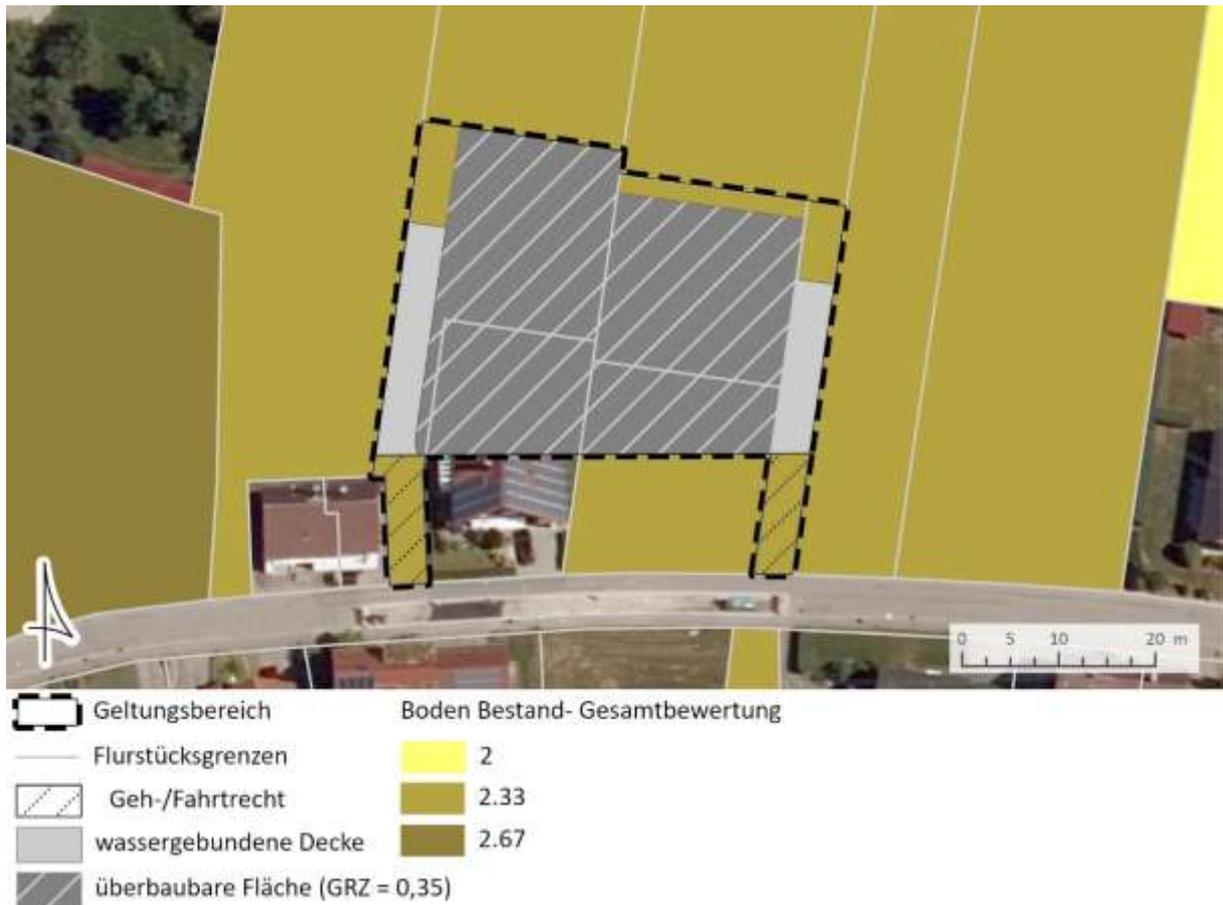


Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	17.400	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	9.451	Ökopunkte
	DIFFERENZ	7.949	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich ein Defizit von **7.949 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 **19.205 Ökopunkten**.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs + Ausgleichsfläche)	11.256	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	7.949	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	19.205	Ökopunkte

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **19.205 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 insgesamt 200.027 Ökopunkten erbracht. Von dieser Ökokontofläche werden die erforderlichen **19.205 Ökopunkte** abgebucht.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss bereits auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen. Die Relevanzuntersuchung am 29.10.2021 ergab, dass das Untersuchungsgebiet in den Bereichen der Streuobstwiese ein hohes Habitatpotential für verschiedene planungsrelevante Arten aufweist. Wenn die Bestandsbäume nicht erhalten werden können, ist die Bedeutung und Funktion dieses Bestandes im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sowie auf dessen Bedeutung im Sinne von § 33a Abs. 2 S. 2 NatSchG zu prüfen. Die Höhlen an den Gehölzen sowie die Gebäude müssen daher vor ggf. notwendigen Rodungs- bzw. Abrissarbeiten auf Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht werden. Eine Rodung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar möglich. Darüber hinaus überschreitet der gesamte Streuobstbestand die Größe von 1.500 m² und ist somit nach § 33a Abs. 1 NatSchG geschützt. Eine Umwandlung/Rodung bedarf gem. § 33a Abs. 2 NatSchG der Genehmigung.