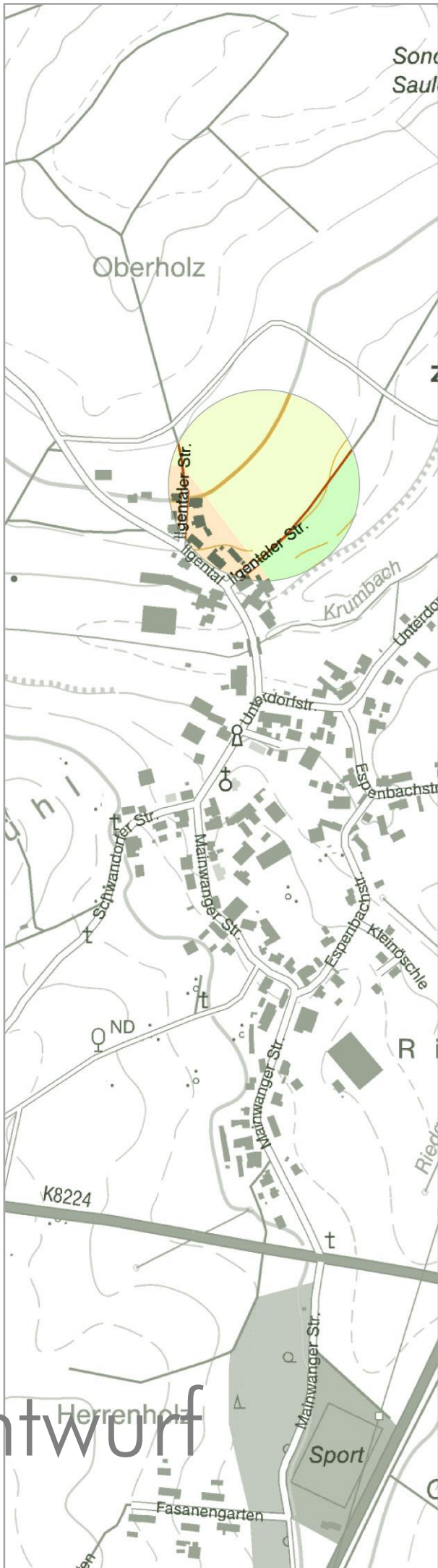


Entwurf



Gemeinde Saaldorf

Bebauungsplan "Obere Mühläcker II"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 16
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 23
6	Hinweise und Zeichenerklärung 24
7	Satzung 34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 36
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 54
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 61
11	Begründung – Sonstiges 64
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 67
13	Begründung – Bilddokumentation 68
14	Begründung – Städtebauliche Entwurfsalternativen 70
15	Verfahrensvermerke 72

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

- 2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %), um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 WH m ü. NHN** **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).
- Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
- Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden.
- Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der

Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9 

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.12 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.13 **Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, deren Zufahrt direkt zum Straßenkörper ausgerichtet

ist, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen.

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

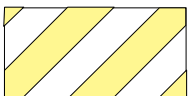
2.15



Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

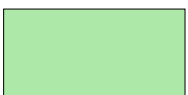
2.16



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg sowie als **landwirtschaftlicher Weg**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

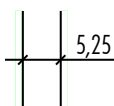
2.17



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.20 ◡ ◡ ◡ ◡ **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.24 **Versorgungstreifen** In dem Baugebiet ist ein Versorgungstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:
— Breite 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
— Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker" etc. sind zulässig)
— Unzulässigkeit von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Nebengebäude etc.) mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 BauGB)
- 2.25 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Ma-** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen **Regenwasserkanäle** dem östlich im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen

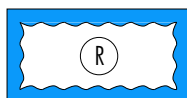
terialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

und gedrosselt dem Bach "Krumbach" zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Bach "Krumbach" zuzuleiten. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsbereich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 **Förderung der Biodiversität auf Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) bei Verzicht auf Düngung und mit Abtransport des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Der Retentionsbereich ist mit natürlichen Böschungswinkeln (Steigungsverhältnis von 1:3 oder flacher) anzulegen und mit standortgerechter Vegetation zu begrünen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.31 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

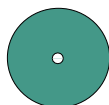
2.32



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu

"Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.35



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sowie Retentionsbereich sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für den Retentionsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Graupappel	<i>Populus x canescens</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Reifweide	<i>Salix daphnoides</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>

Sträucher

Grünerle	<i>Alnus viridis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Deutsche Tamariske	<i>Myricaria germanica</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Schluchtweide	<i>Salix appendiculata</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Lavendelweide	<i>Salix eleagnos</i>
Schwarzweide	<i>Salix x nigricans</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Weißweide	<i>Salix x rubens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

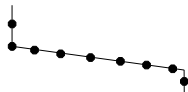
2.37 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.38



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Obere Mühlacker II" der Gemeinde Sauldorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer direkten Beeinträchtigung eines Feldlerchen-Brutpaares innerhalb des Geltungsbereiches sowie einer indirekten Beeinträchtigung von zwei weiteren Feldlerchen-Brutpaaren, welche innerhalb der Effektdistanz des Vorhabens nachgewiesen wurden. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf unten genannten Flurstücken der Gemarkung Krumbach festgesetzt (siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen

- Anlage einer Buntbrache auf einer Fläche von 1.500 m² innerhalb der Flst.-Nrn. 164, 165, 166, 199, 200, 201 mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche
- Details s. artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.04.2021, erg. am 22.12.2022.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Obere Mühläcker II" der Gemeinde Sauldorf.

(§9 Abs.7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75% nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teilbaukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teilbaukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	18-45°
WD:	15-32°

PD: 7 - 18°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,30 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Bruttorauminhalt

sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) sowie glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobiierte Dachpfannen) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.10 Geländeänderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Geländeabtrag 1,50 m und für Geländeauftrag 1,50 m und
- Beschränkung des Geländeabtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschossebenen in Erscheinung tritt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Einfriedungen (auch Hecken) sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer max. Höhe von **0,80 m** über dem endgültigen Gelände zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind diese, aus gestalterischen Gründen, um mind. 0,50 m zurück zu versetzen.

Einfriedungen (auch Hecken), die nicht entlang den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind allgemein unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie dürfen eine Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich.

Sie sind

- optisch zu gliedern;
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.);
- dauerhaft zu begrünen;
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, um mind. 0,50 m zurückzusetzen (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamtsteigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 40 m ²	1,0
ab 40 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

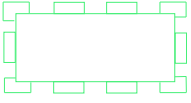
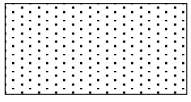
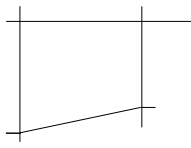
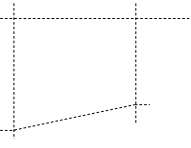

5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

5.1 Naturpark "Obere Donau" Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4). Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005 (letzte Änderung vom 23.03.2018).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

- 6.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Obere Mühläcker" der Gemeinde Sauldorf (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.5 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwesten nach Südosten; siehe Planzeichnung)
- 6.6 306/3 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.8 ● 644.632 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.9 **Förderung der Artenvielfalt** Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer

oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

6.10 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik und Geothermie werden empfohlen.

6.11 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

6.12 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Feldlerche ist die Baufeldfreimachung nicht in der Zeit vom 1. April bis zum 31. Juli durchzuführen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, muss vor Beginn der Arbeiten eine Feldlerchenbrut durch eine ökologische Baubegleitung ausgeschlossen werden. Zusätzlich wären ggf. Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch potenzielle Quartiere für höhlenbrütende Vögel und

baumbewohnende Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind artenschutzfachlich folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten von Blaumeise und Kohlmeise sollten sechs Meisennistkästen an Bäume in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich installieren werden (z.B. dreimal Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser, dreimal Nisthöhle 3SV mit 32mm Fluglochdurchmesser).
- Für den Star sollten drei Starenkobel im räumlichen Zusammenhang angebracht werden (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Für spaltenbewohnende Fledermäuse sollten insgesamt sieben Fledermauskästen im räumlichen Umfeld umgesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Standorte von intensiver Beleuchtung ausgespart werden. Für spaltenbewohnende Fledermäuse sollten im räumlichen Zusammenhang (z.B. an Neubauten) vier Ersatzquartiere aufgehängt oder ggf. in die Fassaden der Neubauten integriert werden (z.B. Schwegler Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR, Fledermausflachkasten 1FF). Für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse sollten zudem drei Fledermaushöhlen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F) im räumlichen Umfeld (z.B. an umliegenden Bäumen) angebracht werden.
- Auf Grund des Verlustes und der Entwertung von nachgewiesenen Lebensstätten der Feldlerche sind Ausgleichsmaßnahmen für drei Brutpaare erforderlich, um eine ersatzlose Zerstörung von Fortpflanzungsstätten gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden (s.o.).

Hinweise zur Anlage einer Buntbrache:

Auf der Fläche ist eine autochthone Saatgutmischung für eine Buntbrache einzubringen (empfohlen wird eine Saatgutmischung der Rieger-Hofmann GmbH) und in den nachfolgenden Jahren zu pflegen. Die Fläche ist jeweils zur Hälfte (südlicher und nördlicher Bereich) abwechselnd im Turnus von 2 Jahren jeweils im Herbst zu mähen und ohne Neueinsaat umzubrechen.

Verzicht auf Schaffung neuer störender Vertikalstrukturen (z.B. dichte Gehölze, größere Baum- oder Strauchgruppen) im Umkreis von 100 m um die Fläche. Eine Bodenbearbeitung inner-

halb der Feldlerchen-Brutzeit (Mitte März bis einschließlich August) ist untersagt. Auf die Ausbringung von Dünge und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Eine Erfolgskontrolle ist für die Annahme der Ersatzhabitate durch Feldlerchen und den Erhaltungszustand der lokalen Population notwendig. Dabei sind nach Umsetzung der Maßnahme drei Monitoringjahre durchzuführen. Eine Erfassung im Rahmen von mindestens fünf Begehungen pro Kartierungsjahr zu den nach Südbeck et al. (2005) empfohlenen Erfassungszeiten (April-Juni) ist anzustreben.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.04.2021, erg. am 22.12.2022.

6.13 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsflaume.

6.14 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Sauldorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

6.15 Bodenschutz

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründun­gspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 ha, bei denen z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 ha kann der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) verpflichtet werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht.

Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das Aufgabenspektrum der BBB sind der DIN 19639 zu entnehmen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im

Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei der geplanten Bebauung sind größere Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang nötig. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten, Austritte von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt "Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Bei der Überdeckung von baulichen Anlagen (z.B. Tiefgaragen) oder bei der Wiederherstellung von Gartenflächen ist auf den Aufbau einer für die geplante Nutzung ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden zu achten. Nur durch eine ausreichend gute Wachstumsgrundlage kann eine erfolgreiche Gartennutzung und der durch Pflanzgebot herzustellende Vegetationsbestand oder Begrünung langfristig sichergestellt und damit Auswirkungen auf das Kleinklima erreicht werden.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

Es wird auf die Beachtung des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17.12.2020 hingewiesen. Insbesondere wird auf die Beachtung von § 2 Abs. 3 Satz 1 + Satz 2 LBodSchAG, sowie § 3 Abs. 3 + Satz 4 LKreiWiG hingewiesen.

6.16 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

- 6.17 Überflutungsschutz (Hangwasser)**
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
- 6.18 Energieeinsparung**
- Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Sauldorf ausdrücklich empfohlen.
- 6.19 Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerke und Klimaanlage**
- Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.
- In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
- Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>
- 6.20 Barrierefreies Bauen**
- Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

6.21 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.22 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Sauldorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen sowie der gewerblichen Betriebe ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Sägen, Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund des nordwestlichen Flugplatzes des Deutschen Ultraleicht Flieger Clubs Sauldorf-Boll ist ganzjährig von 30 Minuten vor Sonnenaufgang bis 30 Minuten vor Sonnenuntergang mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.23 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Sauldorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf den Bebauungsplan "Obere Mühläcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **09.01.2023**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Obere Mühläcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom **09.01.2023**.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom xx.10.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

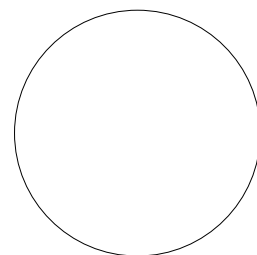
Der Bebauungsplan "Obere Mühläcker II" der Gemeinde Sauldorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 für den Bereich des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" im Wege der Berichtigung angepasst.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Ortsteiles "Boll" der Gemeinde Sauldorf. Er wird nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" begrenzt. Westlich des Plangebietes ohne Lücke und Überlagerung befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Obere Mühläcker". Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Das Plangebiet kann durch die städtebauliche Konzeption und verkehrliche Erschließung in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert werden. Das Plangebiet ist südlich durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" und sowohl nördlich als auch östlich durch die "Mühläckerstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch die Fortführung dieser Auslässe sowie der innerhalb des gesamten Plangebietes vorgesehenen vierfachen Ringerschließung von Nord nach Süd. Darüber hinaus wurden im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes zwei Einmündungen in die "Mühläckerstraße" vorgesehen.
- 8.1.1.2 Für die Gemeinde ist es derzeit nicht möglich, der Nachfrage an Wohnbebauung gerecht zu werden. Sie muss daher bauleitplanerisch steuernd eingreifen und weist zur Deckung des Wohnbedarfs neue Wohnbauflächen aus.
- 8.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Ortsteiles "Boll" der Gemeinde Sauldorf. Er wird nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" begrenzt. Westlich des Plangebietes ohne Lücke und Überlagerung befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Obere Mühläcker". Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im ausreichenden Abstand zur Bebauung fließen die Bäche "Krumbach" und "Riedgraben" in die "Ablach" zusammen.

- 8.1.2.2 Das Plangebiet ist südlich durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" und nördlich durch die "Mühläckerstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Der vorgesehene Auslass im zentralen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Obere Mühläcker" soll dabei dem nicht-motorisierten Individualverkehr vorbehalten sein und wird in dem zu überplanenden Gebiet als Fuß- und Radweg ausgewiesen und weitergeführt.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 250/1, 286/1, 287 (Teilfläche), 288 (Teilfläche), 298 (Teilfläche), 298/1 (Teilfläche), 302 (Teilfläche), 303 (Teilfläche), 304 (Teilfläche), 305 (Teilfläche) 306 (Teilfläche) und 350/2 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft der Donau-Ablach-Platten bestimmt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Südosten nach Nordwesten hin steigend. Die Anschlüsse sind durch die Straße "Mühläckerstraße" und die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Südosten auf einer Höhe von ca. 641,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 655,00 m ü. NHN. an.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Dabei lässt sich feststellen, dass der Ortsteil "Boll", u.a. auf Grund seiner Nähe zur Stadt Meßkirch noch vor den anderen Ortsteilen der Gemeinde Sauldorf in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich von "Boll" konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Sauldorf ermöglicht und auch mittel- bis langfristig

das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 8.2.2.2 Die Gemeinde Sauldorf beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (insb. Kindergarten) soll somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen im Bereich der Gemeinde Sauldorf. In den vorhandenen Wohnquartieren stehen nicht ausreichend verfügbare Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen

nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

8.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Sauldorf Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Sauldorf (blaue Punkte) als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.3.5 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat die Gemeinde Sauldorf bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Da momentan noch keine verbindlichen Berechnungsgrundlagen vorliegen, kann die Richtigkeit der berechneten Werte nicht sichergestellt werden. Dieses und zukünftige Ziel wird beim Bebauungsplan "Obere Mühlacker II" unter Annahme der Realisierung der geringsten Anzahl an Wohneinheiten nicht eingehalten. Geplant sind 49 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser in denen minimal 49 Wohneinheiten entste-

hen. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, Belegungsdichte für Sauldorf), entspricht dies 107,8 Einwohnern und damit einer zu erwartenden Mindest-Bruttowohndichte von 22,04 Einwohner je Hektar (bei Berechnung der maßgeblichen Fläche aus Bauflächen und Öffentliche Verkehrsflächen plus Begleitflächen). Bei der Realisierung der maximalen Wohneinheiten ergäbe sich mit der verwendeten Berechnungsmethode eine Bruttowohndichte von 71,53 Einwohnern je Hektar (damit wären die Anforderungen gemäß Regionalplan erfüllt).

- 8.2.3.6 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Stockach-Singen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sauldorf im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein.
- 8.2.3.7 Regionale Grünzüge, Vorbehaltsgebiete oder andere Schutzgebiete sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 8.2.3.8 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft südlich des Geltungsbereiches und somit außerhalb des zu überplanenden Bereichs.
- 8.2.3.9 Die Gemeinde Sauldorf als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf verfügt über einen aktuell fortgeschriebenen und genehmigten Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 8.2.3.10 Im Landschaftsplan wird die überplante Fläche überwiegend als Acker dargestellt. Im nördlichen und südlichen Bereich werden zudem Gehölzflächen dargestellt. Da die Darstellungen des Landschaftsplanes nicht mit den Zielen der Planung übereinstimmen, muss dieser geändert werden. Dies erfolgt im Rahmen einer Gesamtfortschreibung.
- 8.2.3.11 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 8.2.3.12 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung von Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.4.2 Der gewählte, an den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Boll" der Gemeinde Sauldorf anschließende Standort weist vielfältige Qualitäten für eine Wohnbebauung auf. Die verkehrliche Anbindung ist durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" und durch die nördlich und östlich gelegene "Mühläckerstraße" sehr gut gegeben. Ebenso befindet sich das Plangebiet unter anderem in unmittelbarer Nähe zur katholischen Kirche "St. Silvester", unterschiedlichen Einzelhandelsunternehmen und den örtlichen Gaststätten. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch seine attraktive landschaftliche Lage aus.
- 8.2.4.3 Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden abgesehen (gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 b BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.
- 8.2.4.4 Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den

jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

8.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei rund 8828,14 m² und somit unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

8.2.5.1 Die Gemeinde Sauldorf ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil aufgrund der Nutzung als Wohnbaufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.

8.2.6 Städtebauliche Entwurfsalternativen

8.2.6.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Obere Mühläcker II" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert. Es wurde ein Entwurf in drei Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

8.2.6.2 Das auszuweisende Baugebiet ist in Alternative 1 südlich durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" sowie nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Topografie wurde der Re-

tentionsbereich im südlichen Bereich des Plangebietes verortet. Darüber hinaus wurden im westlichen Bereich insgesamt drei Auslässe vorgesehen, die für eine potenzielle Erweiterung genutzt werden können. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Kombination aus Ringerschließungen und Stichstraßen. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen. Im zentralen Bereich ist ein dem Plangebiet dienender öffentlicher Spielplatz verortet. Es sind insgesamt 47 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant. Das Plangebiet kann in Alternative 1 in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert werden.

8.2.6.3 Die Alternative 2 wird ebenso südlich durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" sowie nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der unterschiedlichen Positionierung des öffentlichen Spielplatzes sowie des Retentionsbereichs in den südöstlichen Randbereich des Plangebietes haben sich hinsichtlich der inneren Erschließung und Gebäudesituierung Änderungen gegenüber der Alternative 1 ergeben. Die innere Erschließung erfolgt in Alternative 2 durch insgesamt vier Ringerschließungen. Darüber hinaus wurde die Zahl der Auslässe für eine mögliche Erweiterung westlich des Plangebietes auf nun insgesamt zwei Auslässe begrenzt. Diese Anzahl an Auslässen ist für eine potenzielle Erweiterung im westlichen Bereich ausreichend und soll darüber hinaus der Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes entgegenwirken und den Verkehrsfluss auf die zentralen Verkehrsachsen fokussieren. Um die Attraktivität des nicht-motorisierten Individualverkehrs zu stärken, wurde in bestimmten Bereichen entsprechende Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen. Ebenso der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" vorgesehene Auslass wurde hierfür weitergeführt, um auch Verbindungsachsen zu den Bestandsstrukturen zu schaffen. Durch die Reduzierung der Auslässe in Richtung Westen sowie der gewählten Gebäudetypologie- und Ausrichtung wird der Ortsrand des Ortsteiles Boll städtebaulich verträglich abgerundet. Es wird ein homogenes Ortsteil- und Landschaftsbild geschaffen. Es sind insgesamt 47 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant. Das Plangebiet kann in Alternative 2 in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert werden.

8.2.6.4 Die Alternative 2.1, welche nach Abstimmung mit der Gemeinde umgesetzt werden soll, nimmt den städtebauliche Grundgedanken der Alternative 2 auf und passt diesen in bestimmten Bereichen an. So wird der zu überplanende Bereich weiterhin über die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" sowie nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Der in Alternative 2 vorgesehene Auslass für potenzielle Erweiterungsmaßnahmen wurde aufgrund der Darstellung der südlich gelegenen Fläche in der 2. Fortschreibung des Regionalplans des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (Raumnutzungskarte) als "Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege" aus der Planung entnommen. Der Retentionsbereich ist weiterhin im südöstlichen Bereich verortet. Der öffentliche Spielplatz wurde aus der Planung entnommen. Sollte sich im Zuge der Ausführungsplanung eine Notwendigkeit der Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes ergeben, kann im Zuge dessen ein Wohngrundstück zurückgehalten werden. Von einer Notwendigkeit eines öffentlichen Spielplatzes ist aufgrund der früheren Erfahrungen und der potenziellen Bauherrschaft nicht auszugehen. Es

sind nun insgesamt 49 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative vorgesehen. In bestimmten Bereichen besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Doppelhausbebauung. Die hochwertige landschaftliche Situation aus Alternative 2 wird weiterhin gewahrt. Die Alternative 2.1 kann in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert werden.

- 8.2.6.5 Die Alternative 3 wird ebenso südlich durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" sowie nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Kombination aus der zentralen Ringerschließung von Nord nach Süd und den davon abgehenden Stichstraßen in Richtung Osten. Entlang der Erschließungsstraßen sind öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen. Im westlichen Bereich ist ein dem Plangebiet dienender öffentlicher Spielplatz verortet. Es sind insgesamt 50 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant. Das Plangebiet kann in Alternative 3 in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert werden.

8.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf darauf ab, die vorhandene Bebauung durch ringförmige Strukturen zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Diese wird jedoch aufgrund der Flexibilität der Umsetzung nicht genauer festgesetzt. Das Wohngebiet kann in drei gleichwertige Bauabschnitte untergliedert werden. Innerhalb der einzelnen Bauabschnitte sind die Gebäude so angeordnet, dass ein eindeutiger räumlicher Bezug zueinander entsteht und die öffentliche Erschließung sowie der Verkehrsfluss jederzeit gewährleistet ist.
- 8.2.7.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel zu den Höhenlinien stehen. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfsprinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird geringgehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 8.2.7.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus").

Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 8.2.8.2 Auf Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 8.2.8.3 – Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte aufgrund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank-, und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

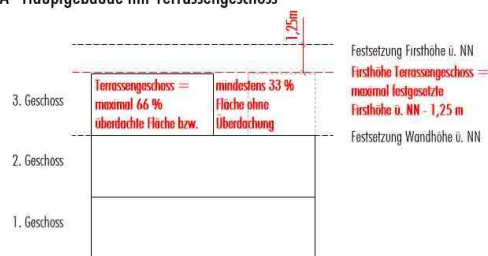
8.2.8.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 7 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,20 bis 0,30 befinden sich alle im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Westen anschließenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die, in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit

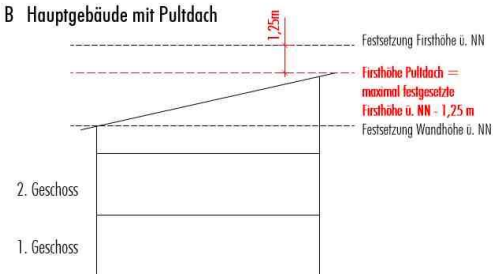
kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pultdach zu.

- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoss



B Hauptgebäude mit Pultdach



8.2.8.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1, 3, 5 und 6) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2, 4 und 7) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

8.2.8.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im

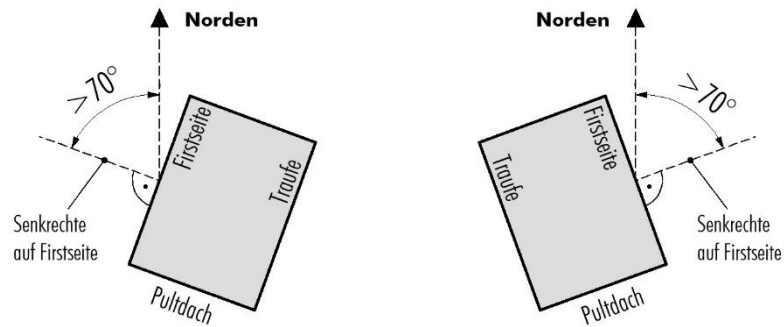
Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude, sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zu den Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m mit überirdischen Anlagen einzuhalten, um damit mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen und die Situation verbindlich zu regeln. Die Abstände gelten auch für Garagen, unbenommen von den in der Festsetzung zu "Garagen und Carports" getroffenen Inhalten.

- 8.2.8.7 Garagen, deren Zufahrten direkt zum Straßenkörper ausgerichtet sind, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen, um dadurch innerhalb des Baugebietes die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Bereich vor der Garage beziehungsweise dem Carport in die Stellplatzberechnung miteinzubeziehen. Somit werden beim Öffnen und Schließen der Garagen wartende Kfz-Fahrzeuge auf dem Straßenkörper vermieden.
- 8.2.8.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen und dorftypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 8.2.8.9 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Wintermonaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 8.2.8.10 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt, in zentralen Bereichen sogar Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohneinheiten. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 8.2.8.11 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Quadratmetern soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftigen Bauherren geschaffen werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des §1 Abs.6 Nr.7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- 8.2.8.12 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.8.13 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.9 Infrastruktur

8.2.9.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

8.2.9.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.9.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.9.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Boll zu Fuß erreichbar (u.a. Kirche, Gaststätten, Einzelhandel).

8.2.9.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

8.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.10.1 Das Plangebiet ist südlich durch die Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" sowie nördlich und östlich durch die "Mühläckerstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Obere Mühläcker" befindliche Fortführung der Straße "Ilgentaler Straße" sowie die Einmündung von der "Mühläckerstraße" in die Straße "Am Steinbach" besteht über die anschließenden örtlichen Verkehrsstraßen eine Anbindung an die Kreisstraße K8224. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.

- 8.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich des Ortsteilzentrums mit der Linie 7391 (Stockach – Meßkirch – Sigmaringen) des RAB (Regionalverkehr Alb-Bodensee) gegeben.
- 8.2.10.3 Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.
Die Regelquerschnitte der Wege und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,25 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 8.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die Ringerschließung mit einer zentralen Nordwest-Südost Verbindung wurde auf Grund des Zuschnitts des Plangebietes und des Geländeverlaufes gewählt.
- 8.2.10.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.2.11 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.11.1 Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärm ~~und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen~~ sind nicht erkennbar.
- 8.2.11.2 Es wird auf temporäre Immissionen aus der Landwirtschaft sowie der Gewerbebetriebe hingewiesen.
- 8.2.11.3 Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von mindestens 230 m der Flugplatz des Deutschen Ultraleicht Flieger Clubs Sauldorf-Boll. Bei sonnigem Wetter ist täglich von 30 Minuten vor Sonnenaufgang bis 30 Minuten nach Sonnenuntergang mit Flügen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

8.2.12 Wasserwirtschaft

- 8.2.12.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.2.12.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.12.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen **Regenwasserkanäle** dem östlich im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier

ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Bach "Krumbach" zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

- 8.2.12.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 8.2.12.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.2.13 Geologie

- 8.2.13.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 8.2.13.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

8.2.14 Gebäudetypen

- 8.2.14.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1, 3 und 6 können ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch an die Grundstücksgrößen angepasste zulässige Grundflächenzahl wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Dreifamilienhaus konzipiert.
 - Typ 2, 4 und 7 sind vereinzelt im gesamten Teil der Planung vorgesehen, die zulässige Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an die Grundstücksfläche. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
 - Typ 5 kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,28 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Er ist als Ein- bis Sechsfamilienhaus konzipiert. Womit auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Geschoßwohnungsbau im zentralen, von außen nicht direkt einsehbarem

Bereich der Planung ermöglicht wird. Die Grundstücke liegen entlang der südlichen Erschließung im direkten Anschluss an die bestehenden Zufahrten zum Baugebiet, sodass die hinteren Bereiche von Verkehrsflüssen dieser Mehrfamilienhäuser ferngehalten sind.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes "Obere Mühläcker II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Boll und grenzt im (Süd)Westen an Bestandsbebauung an. Im Norden und im Osten wird der Geltungsbereich durch die "Mühläckerstraße" begrenzt, während im Süden und Südosten landwirtschaftliche Grünflächen sowie eine Heckenstruktur anschließen. Durch das Plangebiet führt ein unbefestigter Feldweg, welcher die "Mühläckerstraße" mit der westlichen Bestandsbebauung verbindet. Jenseits der "Mühläckerstraße" schließt (nördlich und östlich) die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland/Acker).

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei den überplanten Flächen handelt es sich derzeit um in Ortsrandlage situierte, von intensiver Landwirtschaft geprägte Grünland (Mähwiese)- und Ackerfläche. Am Flächenrand im Süden findet sich eine Heckenstruktur. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes am Rande eines Offenlandbereiches und dem damit einhergehenden möglichen Vorkommen streng geschützter Arten, wurde durch die Sieber Consult GmbH eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt und in der Fassung vom 19.04.2021 ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erstellt. Dadurch sollen artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig erkannt und gelöst werden. Im Rahmen der Relevanzbegehung wurden zehn Vogelarten nachgewiesen, darunter sechs wertgebende

Arten. Auf der Planfläche bzw. in unmittelbarer Entfernung zum überplanten Bereich wurden im Zuge der Relevanzbegehung drei Brutpaare der Feldlerche aufgenommen. Zwei weitere Brutpaare konnten in einiger Entfernung zum Plangebiet festgestellt werden. Andere Brutvögel sowie andere planungsrelevante Arten (z.B. Zauneidechse) sind laut Gutachten von der Planung nicht betroffen. Untersucht wurden durch die Sieber Consult GmbH zudem die bestehenden Bäume am südlichen Rand des Geltungsbereiches hinsichtlich potenzieller Lebensräume und Quartiere artenschutzrechtlich relevanter Arten. Zwar konnten im Zuge der Begehung Höhlen, Spalten und weitere potenzielle Lebensräume erfasst werden, ein Nachweis von aktueller Nutzung der Quartiere durch planungsrelevante Arten wurde jedoch nicht erbracht. Aufgrund der aktuellen Nutzungsart der Fläche und den umgebenden Verkehrswegen und der angrenzenden Bestandsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Planfläche in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlandes, Kulturpflanzen).

Die überplante Fläche liegt ca. 180 m südwestlich einer Kernfläche des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte und etwa 300 m östlich des 1.000 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds feuchter Standorte. Weitere Flächen des Biotopverbundsystems liegen im erweiterten Umkreis der Planung.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Obere Donau" (Nr. 4). Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 145 m (nord)östlich des Plangebietes ("Hecke am Mühlkanal Boll", Nr. 1-8020-437-1856). Ein weiteres Biotop findet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nordöstlich der Vorhabenfläche ("Hohlweg Zufahrt Flughafen", Nr. 1-8020-437-1854). Des Weiteren beginnt das Naturschutzgebiet "Feuchtwiesen Schwandorf" (Nr. 4.320) ca. 360 m (süd)westlich. Das Wasserschutzgebiet "WSG Schlichten" (Nr. 437.091) mit den Schutzgebietszonen III und IIIA sowie IIIB liegt etwa 335 m nordwestlich des Plangebietes. Weitere Biotope und Schutzgebiete finden sich im erweiterten Umkreis des Vorhabengebietes.
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu drei geologischen Einheiten – zu der unteren Süßwassermolasse, zu der Scholterhaus-Subformation und zu dem Altmoränen-Außenwall. Die untere Süßwassermolasse hat sich fluvial (in Fließgewässern) gebildet und besteht zu großen Teilen aus Mergelgestein und Sandstein, liegt überwiegend als Grundwassergeringleiter vor und führt oft Fossilien (v.a. Gastropoden). Sowohl die Scholterhaus-Subformation als auch der Altmoränen-Außenwall gehören zu den Glazialsedimenten bzw. zu den Sedimenten des Rheingletschers und liegen als Porengrundwasserleiter mittlerer bis geringer Durchlässigkeit vor. Beide Sedimenttypen haben sich glazigen an Gletschern und Eisschilden gebildet und bestehen hauptsächlich aus Diamikten und Kiesen. Die Scholterhaus-Subformation beinhaltet jedoch noch einen kleinen Teil (10 %) Feinsedimente. Über allen Sedimentarten hat sich pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über rißzeitlichen Moränenablagerungen gebildet. Es handelt sich dabei um Böden mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und keiner hohen bis zu einer sehr hohen Eignung als Standort für naturnahe Vegetation. Die Bedeutung des Bodentyps hinsichtlich seiner Funktion als Ausgleichskörper

im Wasserkreislauf wird als gering bis mittel und hinsichtlich der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe als hoch bis sehr hoch bewertet. Der Großteil der Fläche wird als Acker genutzt, der südlichste Teil als Wirtschaftsgrünland (Mähwiese). Die Böden sind beinahe vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; Bodenumbrech und Grünlandesaat). Aufgrund der derzeitigen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Standort für Kulturpflanzen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend uneinträchtigt erfüllen. Der Feldweg ist teilweise versiegelt, weshalb die Bodenfunktionen in diesem Bereich eingeschränkt sind. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 55 m süd(öst)lich befindet sich der "Krumbach" (bzw. "Ab-lach"). Aufgrund der leichten Hangneigung des überplanten Gebietes in Richtung Südosten ist bei Starkregenereignissen geringfügig mit einem oberflächigen Zu- bzw. Abfluss von Hangwasser zu rechnen. Potenzielle Überflutungsprobleme sind ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone, v.a. im tiefer gelegenen südöstlichen Bereich, oder fließt von der Fläche ab. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während es in der angrenzenden Bebauung und auf den angrenzenden Verkehrsflächen verstärkt zur Wärmeabstrahlung kommt. Die im Süden bestehende Heckenstruktur trägt in geringem Maße zur Frischluftbildung und somit zur Bildung eines besseren Kleinklimas durch eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Das überplante Gebiet befindet sich im Naturraum "Donau-Ablach-Platten (Nr. 40) innerhalb der Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platte" (Nr. 4). Das Plangebiet liegt des Weiteren im südwestdeutschen Alpenvorland in einem von Wiesen, Weiden und Äckern ländlich geprägten Gebiet in nördlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Boll. Es handelt sich um einen Bereich mit hoher Erholungseignung und ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Der Geltungsbereich ist von Norden, Osten und Süden von den angrenzenden Straßen und der freien Landschaft aus gut einsehbar. Von (Süd)Westen aus werden die Blickbeziehungen durch Bestandsbebauung unterbun-

den. Das Gebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ strukturarm. Nordwestlich des Plangebietes findet sich eine Fläche mit Bestandsbäumen, welche bereits als Ortsrandeingrünung fungiert.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers und Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Durch geplante Gehölzpflanzungen wird der Struktur- und Artenreichtum des überplanten Gebietes erhöht; es entstehen neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Die Gehölzstruktur am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird im Zuge der Planung gerodet. Der strukturreiche Lebensraum im Bereich der Hecke geht damit für Vögel, Kleinlebewesen und Insekten verloren. Es ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Laut artenschutzrechtlichem Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 19.04.2021 ist aus gutachterlicher Sicht bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen für drei Brutpaare der Feldlerche (CEF-Maßnahmen), um eine ersatzlose Zerstörung von Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden; Installation von Nistkästen und Ersatzquartieren für Vogel- und Fledermausarten) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nicht zu erwarten. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude sowie die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als mittel einzustufen.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten besteht und weil wegen der teilweise dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Auch steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Inhalten und Zielen der Schutzgebietsverordnung des Naturparkes "Obere Donau".
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der Eingriff für das Schutzgut ist damit als hoch einzustufen.
- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlags-

wasser eingeschränkt. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasser-rückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen ist künftig im Trennsystem abzuleiten und über öffentliche Regenwasserkanäle dem am östlichen Rand der Vorhabenfläche geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zum Schutz des Grundwassers sind zudem Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als mittel einzustufen.

- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im südlichen Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume; die Frischluftbildung wird unterbunden. Durch die Versiegelung und Bebauung der aktuell intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen wird zudem die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Vorhabengebiet wird es künftig zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung kommen. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als mittel einzustufen.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Auch wird die Erholungseignung im Bereich der Planung eingeschränkt. Durch die Anlage öffentlicher Grünflächen als Ortsrandeingrünung werden die Auswirkungen auf das Ortsbild gemindert und sorgt durch die geplanten Baumpflanzungen für eine gewisse Eingrünung des Gebietes. Durch die Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Der Eingriff für das Schutzgut ist folglich als mittel einzustufen.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Am nördlichen, nordwestlichen und südlichen Flächenrand des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung dienen und eine auflockernde Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung sowie zwischen der freien Landschaft und der geplanten Bebauung schaffen.
- 9.2.3.3 Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese dient neben der Niederschlagswasserbeseitigung ebenfalls der Eingrünung.

- 9.2.3.4 Zur Förderung der Artenvielfalt und des Struktureichtums sind die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung extensiv zu pflegen und der Retentionsbereich mit natürlichen Böschungswinkeln und standortgerechter Vegetation anzulegen.
- 9.2.3.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 9.2.3.6 Auch die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsflächen als Begleitflächen dienen der Verbesserung des Lebensraumwertes für siedlungstypische Arten und gewährleisten die Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung.
- 9.2.3.7 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Auch sollten abgehende Gehölze zur dauerhaften Erhaltung des Struktureichtums im Baugebiet durch Neupflanzungen ersetzt werden.
- 9.2.3.8 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 9.2.3.9 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.10 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.12 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

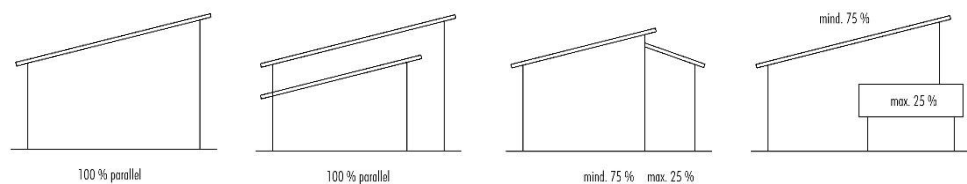
- 9.2.3.13 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.14 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.3.15 Zum Schutz der Feldlerche und ihrer Brutgelege ist sicherzustellen, dass die Baufelder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durch Umpflügen freigeräumt werden.
- 9.2.3.16 Der Hinweis zur Förderung der Artenvielfalt dient dazu, Privatgärten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- 9.2.3.17 Zum Schutz des Klimas wird die Nutzung erneuerbarer Energiequellen empfohlen.
- 9.2.3.18 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.2.3.19 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firshöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 10.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte

Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschrift zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich dieser Dachform.

- 10.1.1.4 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 10.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung östlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft der Gemeinde Sauldorf weist im Wesentlichen rote bis rotbraune sowie Betonrau bis Anthrazitrau Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Der angeführte Maximalwert zur Geländeabtrag

bzw. Geländeauftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximalausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.

- 10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 10.1.2.3 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 50 cm dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stückkonstruktion wirkt als gestalterisches Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "toten Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.
- 10.1.2.4 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern = Mauerwerk aus Bruch- und Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 11.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,89 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3,70	75,51 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,61	12,45 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,10	2,04 %
Öffentliche Grünflächen	0,48	9,80 %
	4,89	100,00 %

- 11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 16,2 %
- 11.2.1.4 Voraussichtliche Mindestanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 49
- 11.2.1.5 Voraussichtliche Maximalanzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 159
- 11.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 45,79
- 11.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,2): 228,8

11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserleitungen.
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an Netze BW, Biberach.
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch Landkreis Sigmaringen.
- 11.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.3 Zusätzliche Informationen

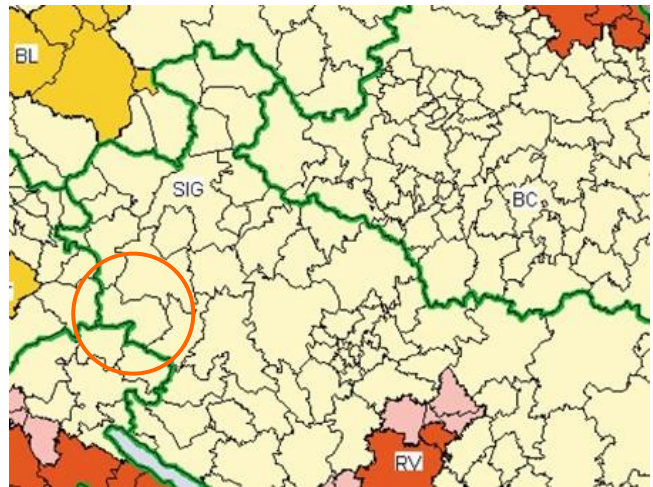
11.3.1 Planänderungen

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 09.01.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.01.2023 wie folgt Berücksichtigung.

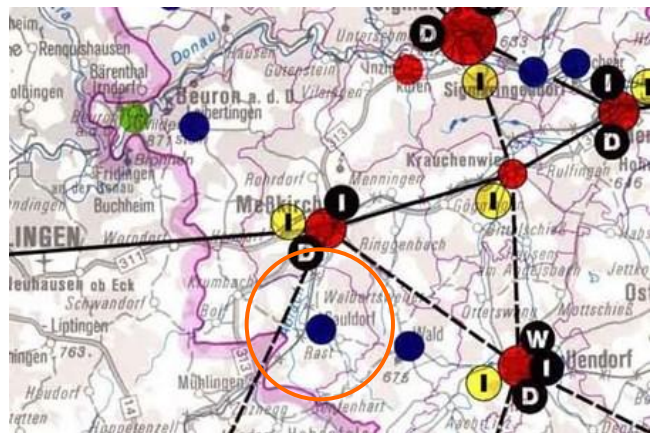
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.01.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.01.2023 enthalten):

- Aufnahme des Hinweises zu Luftpumpen, Mini-Blockkraftwerke und Klimaanlage
- Ergänzen des Hinweises zum Bodenschutz
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

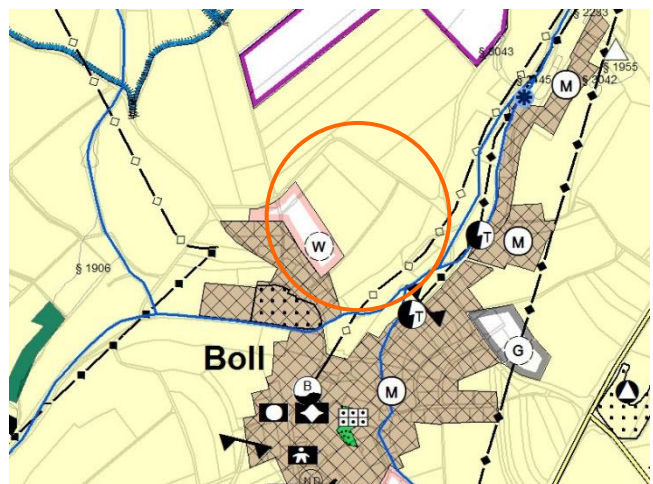
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002, Karte 1 zu "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Siedlungskarte; Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von der Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" auf das nördlich gelegene Plangebiet.



Blick von der Weiterführung der "Ilgentaler Straße" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Obere Mühläcker" auf die zukünftige zentrale Erschließungsstraße



Blick von der "Mühläckerstraße" im nordöstlichen Bereich des Plangebietes auf den südwestlich zu überplanenden Bereich. Im Hintergrund ist die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Boll" zu erkennen.



Blick von der zukünftigen zentralen Erschließungsstraße in Richtung Südosten. Im Hintergrund ist die Bestandsbebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Obere Mühläcker" zu erkennen.



Blick von der zentralgelegenen Erschließung des Plangebietes auf den südlich zu überplanenden Bereich. Im Hintergrund ist die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Boll" zu erkennen.



Blick auf den Einmündungsbereich in das Plangebiet innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Obere Mühläcker".



Die städtebauliche Entwurfsalternative 1 mit Fassungsdatum vom 03.11.2020.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 2 mit Fassungsdatum vom 03.11.2020.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 3 mit Fassungsdatum vom 03.11.2020.



Die städtebauliche Entwurfsalternative 2.1 mit Fassungsdatum vom 17.11.2020. Diese Alternative ist Grundlage der Planung.



15.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

15.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

15.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

15.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Obere Mühläcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

15.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Obere Mühläcker II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.05.2021

Plan geändert am: 09.01.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Artenschutz	Stefan Böhm
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch

Verfasser: Heike Marschall

.....
(i.A. B.Sc. Heike Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.