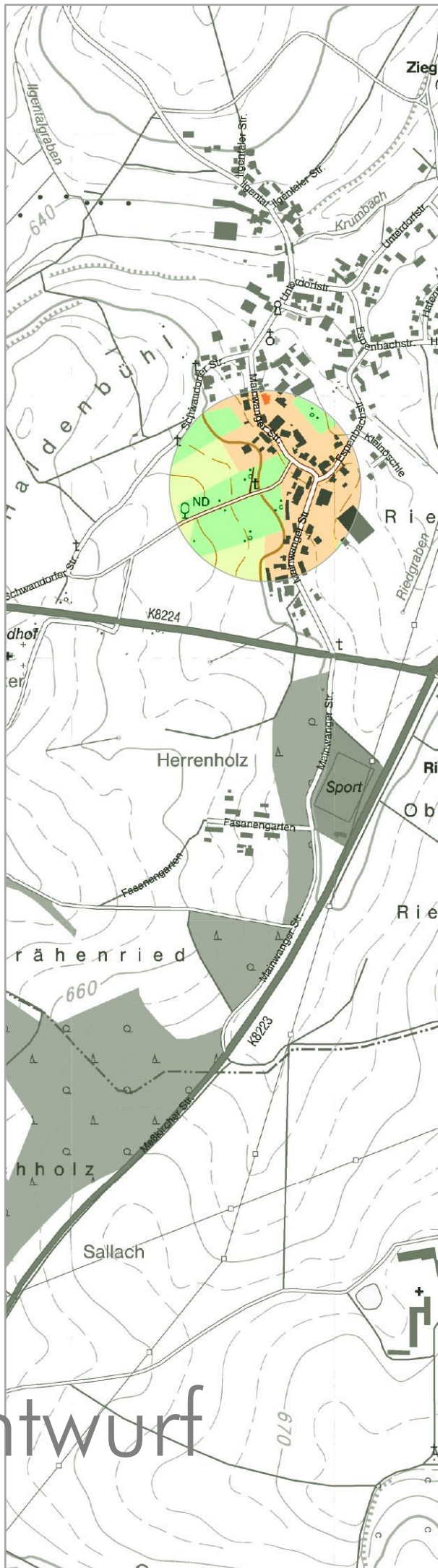


Entwurf




Gemeinde Sauldorf

Einbeziehungssatzung "Boll-Dreheröschle"
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) 9
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 10
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
6	Hinweise und Zeichenerklärung 15
7	Satzung 21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 30
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 36
11	Begründung – Sonstiges 38
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 39
13	Begründung – Bilddokumentation 40
14	Verfahrensvermerke 41

- 1.1 Baugesetzbuch** (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)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 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)

-
- 2.1 GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablon)
- 2.2 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Zufahrten und Stellplätze um weitere 25 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 GH m **Gesamt-Gebäudehöhe** als Höchstmaß, die Höhe sämtliche Bauteile der Hauptgebäude (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Bestimmung der Gesamt-Gebäudehöhe: Der Abstand wird zwischen der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen.
Bei Gebäuden mit Pultdach muss die GH m um 1,25 m unterschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)
- 2.4  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.5 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Im Plangebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Der Einbau von Zisternen oder Stauraumkanälen ist zulässig.
- 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)
- 2.6 Mindestabstand von Zäunen**
- Zäune müssen einen Abstand von mind. 0,10 m zum endgültigen Gelände aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.7 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.8 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)

2.9 Pflanzungen im Geltungsbereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Auf dem privaten Grundstück sind zur Ortsrandeingrünung nach Westen zwei Laubbäume und drei Sträucher aus der u.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 Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium

Sträucher

Berberitze
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Alpen-Heckenkirsche
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Kriechrose
Hundsrose
Hechtrose
Zimtrose
Alpenrose
Bibernellrose
Weinrose
Apfelrose
Purpurweide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pendulina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.10



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für die Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; der Streuobstbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Boll-Drehersöchle" 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 Der Umfang des Ausgleichsbedarfes wird noch ermittelt und der Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen dementsprechend abgestimmt.



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Einbeziehungssatzung "Boll-Drehersöschle" der Gemeinde Sauldorf.

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

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

SD/WD/PD

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 Krüppelwalm 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;

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 den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

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 und Nebenanlagen. 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: 15 - 38°

WD: 15 - 38°

PD: 7-18°

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. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung), wie z.B. bei Garagen und Nebenanlagen, 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 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 15° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 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)

4.8 Geländeänderungen in dem einbezogenen Bereich

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 Geländebeziehungen 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)

4.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit in dem Baugebiet beträgt zwei.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

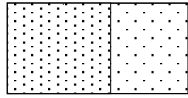
5.1 Naturpark "Obere Donau" Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4). Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005 (letzte Änderung vom 23.03.2018).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

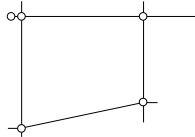
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

6.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

575

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4 Sichtflächen für den fließenden Verkehr

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist im Bereich von Grundstückszufahrten auf einer Anfahrtsfläche von 3,00 m sowie einer Länge von 70,00 m auf den entgegenkommenden Straßenflächen eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten.

6.5 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

6.6 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).

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

- 6.7 Baumschutz** Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- 6.8 Klimaschutz** Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 6.9 Nachhaltige Ressourcennutzung** Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.
- 6.10 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.

6.11 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Höhlenbaum direkt von einer Rodung betroffen. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden und Lebensraumbedingungen für betroffene Arten (hier Fledermäuse) zu erhalten, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall potenzieller Quartiere baumhöhlenbewohnender Fledermäuse sind zwei Fledermausrundhöhlen (z.B. Fa. Schwegler Fledermausrundhöhle 2F /2FN) an Bäumen im räumlich funktionalen Umfeld anzubringen.
- Die Aufhängung der Ersatzquartiere hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Ersatzquartiere müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Sollten die restlichen fünf Bäume im Geltungsbereich ebenfalls von einer Rodung betroffen sein, sind weitere Maßnahmen zu befolgen: Diese stellen ebenfalls potenzielle Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse dar. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall potenzieller Niststätten für den Star sind an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zwei Nisthilfen zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: drei Nistkästen des Typs 3S).
- Um den Verlust weiterer potenzieller Fledermausquartiere zu kompensieren sind je zwei Fledermausspaltenquartiere (z.B. Fa. Schwegler Fledermausflachkasten) an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 30.04.2021

6.12 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.

6.13 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6.14 Grundwasser und Drainagen

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

- 6.15 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.
- 6.16 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.
- 6.17 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.
- 6.18 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.

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 landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 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 die Einbeziehungssatzung "Boll-Drehersöschle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Boll-Drehersöschle" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.05.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 575 (Teilfläche) richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Boll-Drehersöschle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.05.2021. Der Einbeziehungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 07.05.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

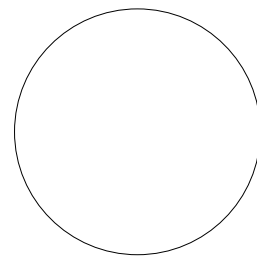
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Boll-Drehersöschle" der Gemeinde Sauldorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sauldorf, den

.....
(Herr Wolfgang Sigrist, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.13 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteiles "Boll" der Gemeinde Sauldorf. Der einzubeziehende Bereich wird über die nördlich gelegene Bestandsstraße erschlossen.
- 8.1.1.14 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung von zwei freistehenden Wohngebäuden auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 575 ermöglicht werden.
- 8.1.1.15 Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.
- 8.1.1.16 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 und 3 Satz1 BauGB im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.
- 8.1.1.17 Der naturschutzfachliche Ausgleich wird. . .

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über einen Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 575. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,12 ha und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Boll" der Gemeinde Sauldorf.
- 8.1.2.2 Das Plangebiet wird im westlichen Bereich durch landwirtschaftlich Nutzflächen und im Süden durch bestehende Streuobstbestände begrenzt. Im Norden und Osten des Plangebietes grenzt die Bestandsbebauung mit Wohnnutzung an. Der zu überplanende Bereich wird im Norden durch eine untergeordnete Bestandsstraße erschlossen. Daran anschließend befindet sich die örtliche Hauptstraße "Mainwanger Straße", in einem Abstand von ca. 50 m vom einzubeziehenden Bereich.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 575 (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. walddreie Kulturlandschaft der Donau-Ablach-Platten geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden. Die Fläche wird teilweise als Streuobstwiese und teilweise als Wiesenfläche genützt.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Der Anschluss an die bebauten Nachbargrundstücke und an die Erschließungsstraße ist unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Gemeinde Sauldorf stellt die Einbeziehungs-Satzung im Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 575 auf, um die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Boll" einzubeziehen. Auf dem Grundstück soll eine Wohnbebauung für Kaufinteressenten ermöglicht werden. Durch die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Somit erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, planerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

8.2.3.2 Zu §1a Abs.2 Satz1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie zu LEP B VII.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden): Da es sich bei dem Vorhaben um den Bau von maximal zwei Wohnhäuser handelt und das Vorhaben somit im unmittelbar räumlich-funktionellen Zusammenhang mit der Bestandbebauung steht, ist die Umsetzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet von Sauldorf nicht sinnvoll. Bei einer Einbeziehungs-Satzung wird eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die Frage der baulichen Zulässigkeit richtet sich dann, neben den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen, nach §34 BauGB. So ist gerade unter Berücksichtigung von §1a Abs. 2 Satz1 BauGB und LEP B VII.1 (Z) die Möglichkeit der Umsetzung von Wohngebäuden zulässig.

8.2.3.3 Die Streichung von Bauflächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle wird auf Grund des geringen Anteils an hinzutretender überbaubarer Grundstücksfläche als nicht erforderlich erachtet. Zudem ist auf Grund von § 34 Abs. 4-6 BauGB im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungs-satzung auch dann keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wenn die Satzung den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Erforderlich ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese ergibt sich auf Grund der Umgebungsbebauung sowie dem räumlich strukturellen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung.

8.2.3.4 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse "Meßkirch-Stockach im Zuge der B 313" des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die

Gemeinde Sauldorf im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung in solchen Gemeinden ist ausschließlich Angelegenheit der örtlichen Bauleitplanung, weil keine regionalplanerischen Vorgaben notwendig sind. Die bauliche Entwicklung in der Gemeinde richtet sich damit ausschließlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

- 8.2.3.5 Die Gemeinde Sauldorf als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde fortgeschrieben (Feststellungsbeschluss vom 07.12.2011) und genehmigt. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im östlichen Bereich wird die Fläche geringfügig als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

Zudem ist durch die Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich nicht erforderlich, da im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung das Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss. Zunächst ergibt sich dies aus dem Wortlaut des § 34 Abs.4 BauGB. Bei der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan explizit als Voraussetzung genannt. Eine solche Vorgabe ist bei der Einbeziehungsatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gerade nicht formuliert (so auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger § 34 Rn.118b).

Vielmehr gilt der Grundsatz, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss (§ 34 Abs.5 Nur.1 BauGB). Dies ist jedoch im Einzelfall von der konkreten Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vom Umfang der einbezogenen Flächen abhängig.

Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche von ca. 0,12 ha, die einbezogen werden soll und auf der, auch auf Grund der getroffenen Festsetzung, maximal zwei Gebäude verwirklicht werden können. Im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil, besitzt die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Ortsteil städtebaulich sinnvoll Richtung Südwesten ab. Aus diesen Gründen wird, trotz Darstellung der Fläche Großteils als Fläche für die Landwirtschaft im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

- 8.2.3.6 Grundsätzliche Bedenken, dass durch die Aufstellung der Satzung zum Entstehen eines Siedlungssporn beigetragen wird, der dem Ziel der Raumordnung "Zersiedelungsverbot" widerspricht, werden nicht gesehen. Zudem besteht durch vorhandene Bäume auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 575 eine Eingrünung der einbezogenen Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich richtet sich, neben den in der Satzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB und wird durch die Genehmigungsbehörde zu beurteilen sein. Die geplante Bebauung in dem Bereich ist daher aus Sicht der Gemeinde mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

- 8.2.3.7 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über den Naturpark "Obere Donau" vom 14.06.2005 (letzte Änderung vom 23.03.2018). Gemäß §3 der Verordnung besteht der Schutzzweck des Naturparks darin, das Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu erhalten und zu entwickeln, insbesondere im Hinblick auf die Pflege und Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Naturräume, die Pflege und Verbesserung der ökologisch wertvollen, vielfältigen Lebensräume sowie die Gewährleistung einer möglichst ruhigen und naturnahen Erholung für die Allgemeinheit sowie die Förderung des Baus, der Unterhaltung und unentgeltlichen Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen. Durch die vorliegende Planung wird der Ortsteil "Boll" lediglich um zwei Wohngrundstücke in Richtung der freien Landschaft erweitert. Die bestehende Streuobstwiese südlich des einbezogenen Bereichs bleibt erhalten und bindet in Verbindung mit der geplanten internen Minimierungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen am westlichen Gebietsrand) so die geplanten Wohngebäude in die landschaftliche Umgebung ein. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe in Verbindung mit der Eingrünung tritt das geplante Gebäude in Richtung der freien Landschaft kaum in Erscheinung. Die vorliegende Planung steht daher dem Schutzzweck der Verordnung des Naturparks nicht entgegen.
- 8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Boll-Dreheröschle" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Da der unmittelbare Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung die Anfrage des Grundstückseigentümers nach der Umsetzbarkeit von zwei (Wohn-)Gebäuden auf dem Grundstück mit der Fl.- Nr. 575 ist, wurden keine weiteren Standorte im Ortsteil "Boll" geprüft. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.
- 8.2.4.2 Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Sauldorf durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.
- 8.2.4.3 Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach

Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

- 8.2.4.4 Für die zusätzliche Bebauung soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Ortsrandsituation zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 ^{Satz 1} BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Naturschutz, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.
- 8.2.4.6 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die gegebenen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingegangen. Darüber hinaus ist die Erstellung eines artenschutzfachlichen Gutachtens erforderlich, welches insbesondere Brutvögel und Fledermäuse in den Fokus nimmt.
- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 Vorgaben zu Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die Ortsrandlage und die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße erforderlich
 - 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 Zufahrten und Stellplätze, um weitere 25% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

- 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 einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

8.2.5.2 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 Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.6 Verkehrsanbindung

8.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die nördlich gelegene Bestandsstraße und nordwestliche Einmündung in die Hauptstraße "Mainwanger Straße" des Ortsteiles "Boll" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Mainwanger Straße" bestehen weitere Anbindungen an die Kreisstraße K 8223 und Kreisstraße K 8224. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.

8.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Am Steinbruch" im Zentrum des Ortsteiles Boll mit der Linie 7391 gegeben.

8.2.7 Wasserwirtschaft

8.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

8.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.7.3 Im Plangebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Der Einbau von Zisternen oder Stauraumkanälen ist zulässig.

8.2.7.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.2.7.5 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.

8.2.8 Geologie

8.2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

9.1 Allgemein**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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungsatzung "Boll-Drehersöschle" wird ein baulicher Eingriff ermöglicht, der auszugleichen ist. Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen "Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten" (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

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

9.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteiles Boll in Ortsrandlage. Im Süden befindet sich direkt eine hochwertige alte Streuobstwiese, während im Westen eine intensive landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt. Im Norden und Osten schließt die bestehende Bebauung an. Zudem wird das Plangebiet im Norden durch eine Straße begrenzt.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche in Ortsrandlage des Ortsteiles Boll, welche von Norden und Osten von Bebauung umgeben ist und im Norden zudem durch eine Straße begrenzt ist. Nutzungsbedingt ist die Fläche daher als eher artenarm in Bezug auf die Flora zu bezeichnen (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Der Geltungsbereich schließt neben der Grünlandfläche im Süden mehrere Streuobstbäume sowie im Osten einen Einzelbaum mit ein. Da es sich hierbei um potenzielle Lebensräume für streng geschützte Tierarten handelt, wurde das Plangebiet durch einen Artenschützer der Sieber Consult GmbH begangen. Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes weisen die vorhandenen Bäume mehrere Baumhöhlen und Spalten auf, die sich als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse eignen. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 30.04.2021 zu entnehmen.

Die überplante Fläche liegt westlich innerhalb des 500 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte, welcher die vorhandenen Streuobstbestände miteinander verbindet.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks "Obere Donau" (Nr. 4). Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 270 m südöstlich des Plangebietes ("Nasswiese südöstlich Boll", Nr. 1-8020-437-1806). Ein weiteres Biotop befindet sich ca. 535 m südwestlich des Plangebietes ("Baumhecke am Friedhof Boll", Nr. 1-8020-437-1804). In einer Entfernung von ca. 600 m westlich der Vorhabenfläche liegt des Weiteren das Naturschutzgebiet "Feuchtwiesen Schwandorf" (Nr. 4.320). Etwa 275 m südlich des Geltungsbereiches beginnt das sich aktuell im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiet "WSG Boll" (Nr. 437.080). Zahlreiche Gehölze in und im Umkreis der Planfläche wurden im Rahmen der Streuobsterhebung (Fernerkundung) in den Daten- und Kartendienst der Landeanstalt für Umwelt Baden-Württemberg aufgenommen.
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht besteht der Untergrund des Plangebietes aus lössführenden Fließerden, welche sich solifluktuiv (durch Bodenfließen) vornehmlich an Tal- und Berghängen gebildet haben. Diese Lockergesteine bestehen zu 100 % aus Schluff, liegen überwiegend feinkörnig vor, sind teilweise mit grobem Gesteinsschutt vermengt, schlecht sortiert, ungeschichtet und bindig. Je nach lithologischer Ausbildung können die Sedimente als Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder als Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit vorliegen. Über den lössführenden Fließerden haben sich Parabraunerde-Braunerden und Braunerde-Parabraunerden gebildet. Dabei handelt es sich um Böden mit keiner hohen oder einer sehr hohen Bedeutung als Standort für naturnahe Vegetation. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als hoch bewertet. Die Bodentypen sind in ihrer Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe mit mittel bis hoch bewertet. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen intensiven Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. 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 oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

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; die Obstbäume tragen 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. Im Bereich der angrenzenden Bebauung und Verkehrsflächen kommt es jedoch verstärkt zur Wärmeabstrahlung. 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 südwestlicher 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 und Westen von den angrenzenden Straßen und der freien Landschaft aus aufgrund der ebenen Topografie gut einsehbar. Von Osten aus werden die Blickbeziehungen durch Bestandsbebauung unterbunden, von Süden ist das Plangebiet durch einen Streuobstbestand abgeschirmt. Das Gebiet ist aufgrund der intensiven Wiesennutzung relativ strukturarm, die südlich angrenzende und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegende Streuobstwiese hingegen weist einen höheren Strukturreichtum auf.

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 der intensiv genutzten Wiesenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die im Süden des Geltungsbereiches liegenden Obstbäume werden erhalten. Einzig der Baum im östlichen Randbereich der Fläche wird im Zuge der Planung gefällt. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Laut artenschutzrechtlichem Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 30.04.2021 ist aus gutachterlicher Sicht bei Einhaltung der im Gutachten genannten Maßnahmen (u.a. Schutz der Kronen- und Wurzelbereiche vorhandener Bäume, Rodungszeitraum, Erhalt vorhandener Bäume, Eingrünung, Verwendung Leuchttypen, Anbringung von Fledermausrundhöhlen und Nisthilfen für Vögel) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Der Eingriff für das Schutzgut ist daher als gering 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 dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope und Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Die Fläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte im westlichen Geltungsbereich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung geplant ist. Durch die Eingrünungsmaßnahme wird ein neuer Trittstein geschaffen, welcher der Entwicklung von Biotopverbundsystemen zugutekommt.
- 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. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt eher gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück (320 m²) für zwei Wohnhäuser handelt. Der Eingriff für das Schutzgut ist damit als mittel 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 Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Im Plangebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Der Einbau von Zisternen oder Stauraumkanälen ist zulässig. 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 gering einzustufen.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Versiegelung und Bebauung der aktuell intensiv genutzten Wiesenflächen wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Im Vorhabengebiet wird es künftig zu einer verstärkten Wärmeabstrahlung kommen. Der Erhalt der Obstbäume im südlichen Teil des Geltungsbereiches ermöglicht weiterhin die Frischluftbildung. Die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Gehölze bleibt somit trotz der Fällung des Einzelbaumes im Osten erhalten. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Der Eingriff für das Schutzgut ist insgesamt als gering einzustufen.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und c BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den südwestlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Das Landschaftsbild wird nicht bzw. nur geringfügig beeinträchtigt. Die Erholungseignung des umgebenden Gebietes bleibt erhalten. Der Eingriff für die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen.

9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

9.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.3.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung bzw. Eingrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die private Grünfläche und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhalt des Streuobstbestandes im Süden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

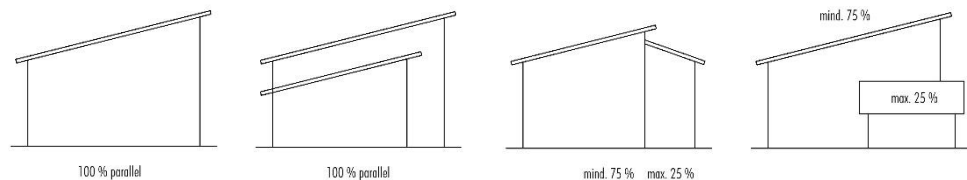
9.2.3.3 Der Umfang des Ausgleichsbedarfes wird noch ermittelt und der Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen dementsprechend abgestimmt.

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 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 Reihenhaushaus) 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 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 einer Gesamt-Gebäudehöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 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.

- 10.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 10.1.1.5 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 Betongrau bis Anthrazitgrau 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 Betongrau bis Anthrazitgrau Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.6 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 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

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. 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 hohen 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.

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 Fläche befindet sich bereits in der Hand der potenziellen Bauherrschaft.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,16 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

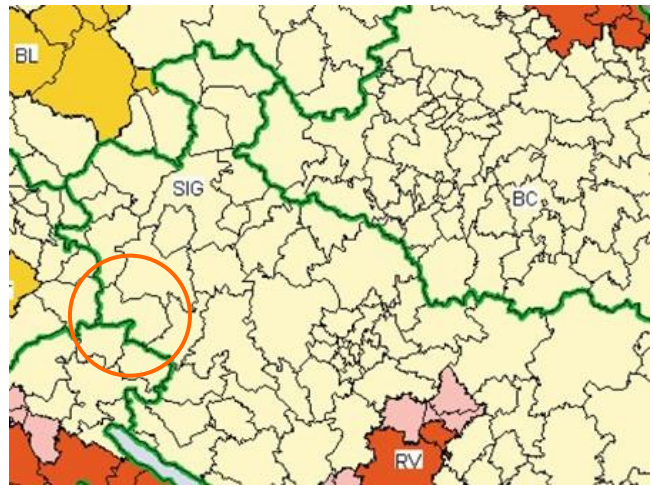
11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Öffentliche Trinkwasserleitungen

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

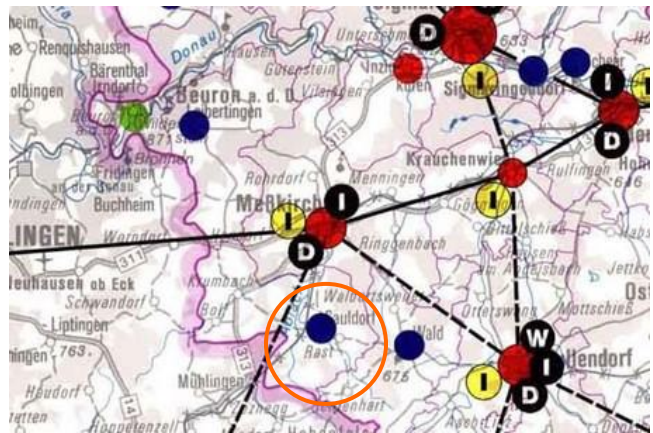
11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Sigmaringen

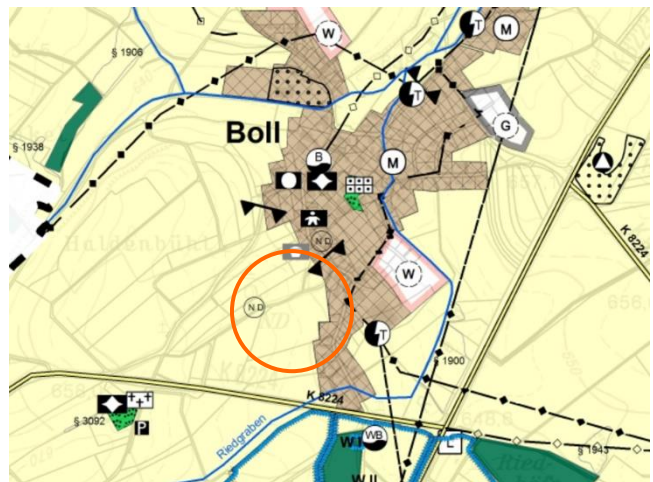
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002, Karte 1 zu "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen (M)



Blick vom einzubeziehenden Bereich auf die westlich angrenzende Wohnbebauung.



Blick innerhalb des einzubeziehenden Bereichs auf die derzeitige Nutzung als Wiesenfläche und Streuobstfläche.



Blick von der bestehenden Erschließungsstraße auf dem südwestlich gelegenen einzubeziehenden Bereich. Im Hintergrund ist die angrenzende Wohnbebauung zu erkennen.



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

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

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 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.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Sauldorf, den

.....
(Hr. Sigrist, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Boll-Dreheröschle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Sauldorf, den

.....
(Hr. Sigrist, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Boll-Dreheröschle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sauldorf, den

.....
(Hr. Sigrist, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.05.2021

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

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Recht und Projektleitung	Roman Adler
Stadtplanung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....

(i.A. Roman Adler)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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