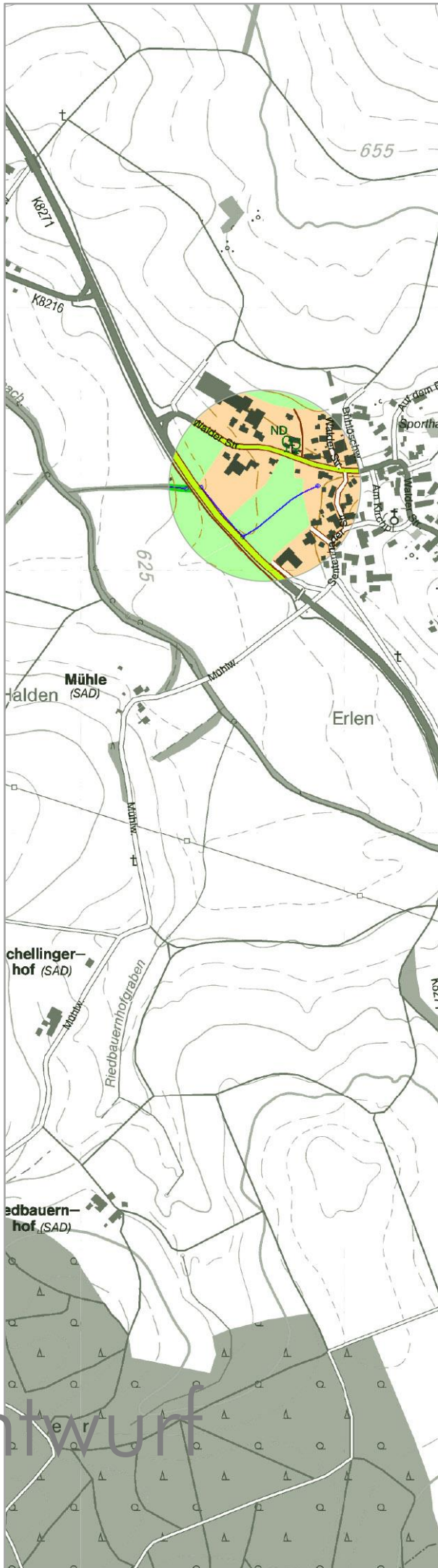


Entwurf



Gemeinde Sauldorf
Einziehungssatzung "Walder Straße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
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 13
6	Hinweise und Zeichenerklärung 14
7	Satzung 23
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 33
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 41
11	Begründung – Sonstiges 43
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 44
13	Begründung – Bilddokumentation 45
14	Verfahrensvermerke 46

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (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 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- 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)

1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 GRm² **Maximal zulässige Grundfläche** für den jeweiligen gesamtbaukörper (Hauptgebäude).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 **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 25 % 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)
- 2.3 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

- 2.5 Versickerung von Niederschlagswasser in dem einbezogenen Bereich, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 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 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 LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. 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 Solarglasseite 3 %).
- 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)
- 2.7 Pflanzungen im einbezogenen Bereich**
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet 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).
- Innerhalb des Grundstückes sind mindestens 2 Laubbäume und 3 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

2.8



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Walder Straße" 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.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Walder Straße" der Gemeinde Sauldorf.

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

4.2

Dachform

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) 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

Dachform für Hauptgebäude mit folgenden Maßgaben:

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;

Die o. g. Vorschriften zu der Dachform 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 Planzeichnung)

4.4

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 ($0-3^\circ$ 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)

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

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

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 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)

- 4.7 **Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

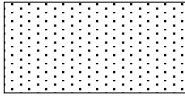
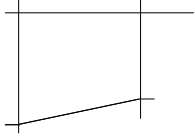

5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

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  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.4 8 1 0 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.5  **Private Zufahrt** (außerhalb des Geltungsbereiches); auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 812; von der "Walder Straße" hin zum einzubeziehenden Bereich auf Flst.-Nr. 810. Das Grundstück der Zufahrt befindet sich bereits im Besitz der potenziellen Bauherrenschaft. Die Zufahrt kann zusätzlich grundbuchlich gesichert werden (siehe Planzeichnung).
- 6.6 **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.
- 6.7 **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).

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die blütenreichen Extensivwiesen der Privatgärten durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

6.8 Baumschutz

Es wird empfohlen, die 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.

6.9 Klimaschutz

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

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.

6.10 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.

6.11 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.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen abgestimmt werden.

6.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmale "Zwei Kastanien in Rast" (Nr. 8437-123-0001) und "Zwei Kastanien am Gasthaus "Löwen" (Nr. 8437-123-0000), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

- 6.14  **Zugenbach** (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung; außerhalb des Geltungsbereiches)
- 6.15 **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.
- 6.16 **Grundwasserdichte Untergeschosse**
- Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des einzubeziehenden Bereiches mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.
- 6.17 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den einzubeziehenden Bereich genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche,

andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.18 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung des Merkblattes "Bodenschutz bei Bauarbeiten" des Landratsamtes Sigmaringen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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 Gründüngungspflanzenarten 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. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- | | | |
|-------------|----------------------------------|--|
| 6.19 | Grundwasser und Drainagen | Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. |
| 6.20 | 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. |

- 6.21 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.
- 6.22 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.
- 6.23 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.

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 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 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), § 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf die Einbeziehungssatzung "Walder Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Walder Straße" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 27.08.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 810 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Walder Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 27.08.2021. Der Einbeziehungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 27.08.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

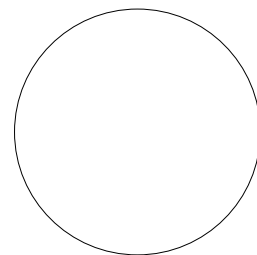
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Walder Straße" 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

- 8.1.1.1 Der einzubeziehende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Rast" der Gemeinde Sauldorf. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K8271 "Meßkircher Straße".
- 8.1.1.2 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes ermöglicht werden.
- 8.1.1.3 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.
- 8.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.
- 8.1.1.5 Der naturschutzfachliche Ausgleich wird voraussichtlich über den Zukauf von Ökopunkten abgedeckt. 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).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 810, Gemarkung Sauldorf, am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Rast". Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,12 ha.
- 8.1.2.2 Südwestlich des einzubeziehenden Bereiches befindet sich die Kreisstraße K8271 "Meßkircher Straße". Die Fläche ist durch die gewerbliche Nutzung im Nordwesten sowie durch die Wohnbebauung im Norden und Nordosten geprägt. Im südöstlichen Bereich verläuft im ausreichenden Abstand der "Zugenbach". Darüber hinaus grenzen im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- 8.1.2.3 Für den Ortsteil "Rast" (sowie weitere Ortsteile) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf am 27.10.1993 eine "Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Abrundungssatzung)" erlassen. Diese Satzung wurde nachfolgend geändert und durch die Ergänzungssatzung vom 13.05.2019 im Ortsteil "Rast" den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Der nun überplante Bereich war in der Abrundungssatzung nicht enthalten und von den Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt.

8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 810 (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 geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich verläuft im ausreichenden Abstand der "Zugenbach".

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 Einziehungssatzung im Bereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 810 auf, um die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Rast" einzubeziehen. Auf dem Grundstück soll ein Wohngebäude für die anliegende Bewohnerschaft ermöglicht werden. Durch die Aufstellung der Einziehungssatzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Somit erwächst der Gemeinde ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

8.2.3.2 Zu § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie zu LEP B VI 1.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden):

Bei einer Einziehungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die Frage der baulichen Zulässigkeit richtet sich dann, neben den in der Einziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB. So ist gerade unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und LEP B VI 1.1 (Z) die Möglichkeit der Umsetzung von Wohngebäuden zulässig.

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 Einbeziehungssatzung 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.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 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 als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich nicht erforderlich, da im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungssatzung 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 Nr. 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 ein Gebäude verwirklicht werden kann. Im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil, besitzt die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Ortsteil an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ab. Aus diesen Gründen wird, trotz Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft im rechtsgültigen Flächennutzungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

Grundsätzliche Bedenken, dass durch die Aufstellung der Satzung zum Entstehen eines Siedlungssporn beigetragen wird, der dem Ziel der Raumordnung "Zersiedelungsverbot" widerspricht, werden nicht gesehen. 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.

- 8.2.3.5 Der einzubeziehende Bereich 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 "Rast" lediglich um ein Wohngrundstück erweitert. Die bestehende Eingrünung südwestlich des einbezogenen Bereichs bleibt soweit möglich erhalten und bindet in Verbindung mit der geplanten internen Minimierungsmaßnahmen das geplante Wohngebäude in die landschaftliche Umgebung ein. Durch die Festsetzung einer Gesamthöhe als Höchstmaß 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.
- 8.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 8.2.3.7 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 Umsetzbarkeit eines Wohngebäudes auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 810 ist, wurden keine weiteren Standorte im Ortsteil "Rast" 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 vereinbart. 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 Siedlungsstruktur 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 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungs-Satzung 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.
- 8.2.5.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Als Festsetzungsalternative zu einzelnen Grundflächenzahlen wäre auch entweder die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche oder die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl möglich.
- 8.2.5.3 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.
- 8.2.5.4 Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für das geplante Wohngebäude nicht ausreichend. Allein durch erforderliche Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken 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.

8.2.5.5 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. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes Maß festgesetzt.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.6.2 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 vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umlanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

8.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist aufgrund des geringen Ausmaßes an neuer Bebauung nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Derzeit befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 810 vollständig im Eigentum der Bauherrenschaft, die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche kann als gesichert angesehen werden. Sollte es nach Errichtung des Wohnhauses im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu einer neuen Eigentumsverteilung kommen, ist die Erschließung im nordöstlichen Bereich grundbuchrechtlich mittels entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie öffentlich-rechtlich u.a. über Baulasten zu sichern.

8.2.7.2 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Walder Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Walder Straße" besteht eine Anbindung an die "Meßkircher Straße" (K 8271). Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.

8.2.7.3 Der erforderliche Abstand von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K 8271 "Meßkircher Straße" ist eingehalten. Es ist keine Zufahrt zur Kreisstraße K 8271 "Meßkircher Straße" geplant.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Kreisstraße K 8271 sowie der nördlich verlaufenden Kreisstraße K 8216 ("Walder Straße") ein. Um das Konfliktpotential zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen

gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt (Sieber Consult, Bericht-Nr. 21-089/a, Fassung vom 27.01.2022)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) im geplanten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung tagsüber und nachts eingehalten werden. Im Tageszeitraum sind Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis 57 dB(A) zu erwarten, womit der Orientierungswert von 60 dB(A) um 3 bis 5 dB unterschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) mit Beurteilungspegel von 47 dB(A) bis 49 dB(A) um 1 bis 3 dB unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden damit tagsüber um mindestens 7 dB und nachts um mindestens 5 dB unterschritten.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen gewährleistet. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- 8.2.8.2 Zudem befindet sich nördlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 812 ein Gewerbebetrieb, von welchem Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Betriebsbeschreibung erstellt (Sieber Consult, Bericht-Nr. 21-089/a, Fassung vom 27.01.2022).

Es zeigte sich, dass lärmrelevanten Tätigkeiten nur in sehr geringen Umfang auf dem Betriebsgelände stattfinden, daher wurde von einer detaillierten Berechnung der Schallemissionen abgesehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung durch die Betriebsvorgänge die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht werden. Zudem findet durch die übrigen Gebäudeteile des Gewerbebetriebs eine Abschirmung in Richtung des Geltungsbereichs statt. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung gegebenenfalls vorliegender Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden, gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Gewerbelärmeinwirkungen gewährleistet. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- 8.2.8.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 8.2.8.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.9 Wasserwirtschaft

8.2.9.1 Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an die Ortskanalisation. Die Fläche wird zukünftig bei der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.

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

8.2.10 Geologie

8.2.10.1 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 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungsatzung "Walder Straße" 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 liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Rast der Gemeinde Sauldorf. Es grenzt im Norden an bestehende Bebauung an. Im Osten sowie Südosten bzw. Süden wird das Gebiet durch eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche (Mähwiese) begrenzt. Im Südwesten bzw. Westen schließen an den Geltungsbereich weitere Freiflächen an, welche als Gartenanlage genutzt werden und den Planbereich von der Kreisstraße K 8271 trennen. Die Fläche selbst wird derzeit bereits als Garten genutzt.

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 um eine am westlichen Ortsrand befindliche Freifläche, welche als Garten genutzt wird. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche sind einzelne Bereiche frei von Vegetation. Die bewachsenen Areale weisen eine geringe Artenvielfalt aus typischen schnittverträglichen Grünlandpflanzenarten auf. Am nordöstlichen Gebietsrand befinden sich drei hochstämmige Bäume, welche einen potentiellen Lebensraum für streng geschützte Tierarten darstellen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da das Plangebiet von Bebauung umgeben ist und aufgrund

der intensiven Nutzung als Gartenanlage in Bezug auf die Flora eher artenarm ist. Im Süden befindet sich in einigem Abstand eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Ein 500 m- und 1.000 m-Suchraum verläuft außerhalb des Geltungsbereiches von der Kernfläche in Richtung Westen weg von der Planfläche.

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks "Obere Donau" (Schutzgebiets-Nr. 4). Im Norden bzw. Nordosten befinden sich in einigem Abstand die Naturdenkmäler "Zwei Kastanien in Rast" (Nr. 8437-123-0001) und "Zwei Kastanien am Gasthaus 'Löwen'" (Nr. 8437-123-0000). Weitere Schutzgebiete oder Biotope befinden sich nicht im räumlichen oder funktionalen Umfeld.
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur hügeligen Altmoränenlandschaft und zur geologischen Einheit der unteren Süßwassermolasse sowie Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Die vorkommenden Böden bestehen überwiegend aus Gley und Kolluvium-Gley aus Abschwemm Massen und Schwemmsedimenten. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die als Garten genutzt werden. Die Bedeutung der Böden weist in Bezug auf die Bodenfunktionen (Ausgleichkörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und natürliche Bodenfruchtbarkeit) unterschiedliche Wertigkeiten auf. Die Wertigkeit der anstehenden Böden als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf kann in diesem Fall als gering (Klasse 1) eingestuft werden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit weist eine mittlere (Klasse 2) und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe eine hohe (Klasse 3) Wertigkeit auf.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Der "Zugenbach befindet sich ca. 58 m südwestlich, südlich sowie östlich des Geltungsbereiches. 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 wenigen Bäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Eine geringe Beeinträchtigung für das Plangebiet besteht durch die im Südwesten befindliche Kreisstraße K 8271 (Abgase, Lärm). Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums "Donau-Ablach-Platten", die als Altmoränenlandschaft durch die riss- und

mindelzeitlichen Vereisungen geprägt wurde. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte Gartenfläche in westlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Rast. Das Plangebiet ist aufgrund der Bebauung von Norden nicht einsehbar. Auch aus Westen und Süden wird die Sichtbeziehung von der Kreisstraße K8271 auf die Planfläche durch die angrenzende Gartenfläche mit Gehölzen fast vollständig unterbunden. Einzig aus (Süd-) Osten ist die Fläche einsehbar, wobei auch hier die ca. 40 m breite landwirtschaftliche Wiesenfläche von Gartenanlagen mit Gehölzen begrenzt wird und einen Blick aus der Ferne auf die Planfläche nicht zulässt. Aufgrund der intensiven Gartennutzung kommt der Fläche nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung zu.

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 Gartens vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die vorhandenen Bäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes ist ebenfalls ausgeschlossen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Ziele der Schutzgebietsverordnung des Naturparks "Obere Donau" (Schutzgebiets-Nr. 4) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitere Schutzgebiete, kartierte Biotope sowie die nördlichen Naturdenkmäler sind aufgrund ihrer räumlichen Distanz zum Geltungsbereich nicht von der Planung betroffen.
- 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 gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt. Die zulässige Grundfläche beträgt 165 m².
- 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. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen

der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf dem Grundstück 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.

- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Gartenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Sollten die vorhandenen Bäume gefällt werden, würde die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung sowie die Gehölze als Frischluftproduzent entfallen. Durch die geplanten Neupflanzungen im Plangebiet wird dies jedoch im Laufe der Jahre wieder ausgeglichen. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die umgebende Bebauung sowie vorhandenen Gehölzstrukturen besteht bereits nur eine geringe Sichtbeziehung aus der freien Landschaft auf die Planfläche. Die geplanten Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes sorgen zudem zu einer gewissen Eingrünung der Bebauung. Der Ortsrand wird nicht weiter in die freie Landschaft verlagert. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- 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 das private Baugrundstück (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)
- Reduzierung 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)
- Ausschließliches Zulassen 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 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.60	Privater Garten	1.239	6	7.434
45.40b	Bäume 2 St., StammU. 70 cm	140	6	840
45.40b	Bäume 1 St., StammU. 90 cm	90	6	540
	Summe Bestand	1.239		8.814

Nr.	Planung - Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Versiegelte Flächen	248	1	248
60.23	Teilversiegelte Flächen	41	2	82
60.60	Garten	950	6	5.700
	Summe Planung	1.239		6.030

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	6.030
Summe Bestand	8.814
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)	-2.784

9.2.3.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 2.784 Ökopunkten.

9.2.3.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.3.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,00, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.3.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

Die im Bereich der Einbeziehungssatzung vollständig versiegelbare Fläche beträgt insgesamt 289 m² (GR plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte sowie einer zusätzlichen planungsrechtlich festgesetzten Überschreitung von 25 %).

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	1.239	1-3-2 (2)	8,00	9.912
Summe	1.239			9.912

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	289	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Flächen	950	1-3-2 (2)	8,00	7.600
Summe	1.239			7.600

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7.600
Summe Bestand	9.912
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-2.312

9.2.3.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 2.312 Ökopunkten.

9.2.3.10 Schutzgut Landschaftsbild: Gemäß dem o.g. Bewertungsmodell kann bei Bauvorhaben im Außenbereich, die bis 1.000 m² (teil-)versiegelter Fläche liegen, auf eine Eingriffsbewertung in Ökopunkten verzichtet werden und anstelle dessen eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erfolgen. Die Bagatellschwelle wird mit 289 m² neuversiegelte Fläche nicht überschritten, sodass die Regelung als erfüllt angesehen werden kann. Die Landschaft weist im Bereich des Vorhabens keine

besondere Sensibilität auf, so dass kein Anlass besteht, von der Bagatellschwelle abzuweichen. Wie bereits oben erläutert, erfährt das Landschaftsbild mit dem Bau eines Wohnhauses sowie wegen der angrenzenden bestehenden Gehölze und Bestandsbebauung keine erhebliche Beeinträchtigung.

9.2.3.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.3.12 Für die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens muss noch ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser wird im Rahmen des weiteren Verfahrens noch nachgewiesen. Voraussichtlich wird der notwendige Ausgleichsbedarf über den Zukauf von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg abgedeckt.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das geplante Wohngebäude zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu wirken, ist diese Vorgabe von besonderer Bedeutung.
- 10.1.1.2 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.
- 10.1.1.3 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 Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.4 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses 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.

10.2 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 der eng bemessenen Zufahrtsituation 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 ist die Zufahrtsituation so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. 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 somit nicht aufgenommen werden, weshalb auf

den privaten Flächen ausreichend 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 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: 0,12 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

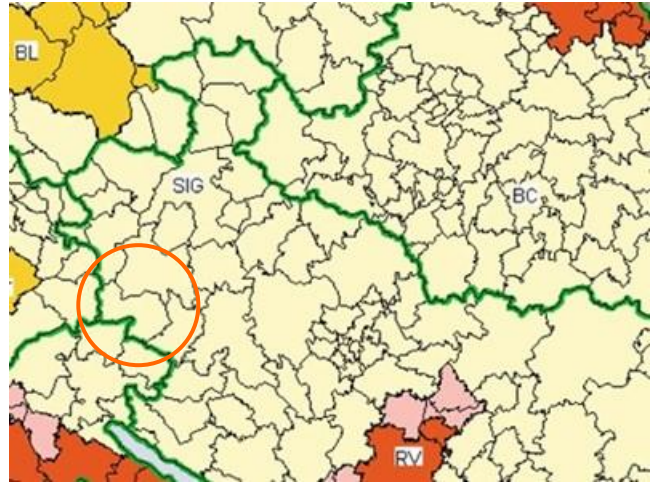
11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Trinkwasserleitungen

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

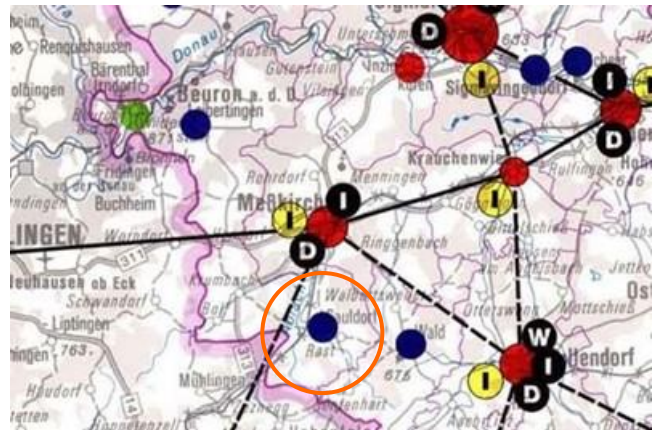
11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

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 als "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von Norden auf das Hinter-
liegergrundstück und den einzu-
beziehenden Bereich.



Blick von Nordosten auf den ein-
zubeziehenden Bereich.



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

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

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Walder Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Sauldorf, den

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Walder Straße" 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

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

Plan aufgestellt am: 27.08.2021

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

Projektkoordination

Projektleitung

Roman Adler

Stadtplanung

Florian Krug

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Immissionsschutz

Daniela Wolf

Artenschutz

Stefan Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Roman Adler)

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