

Fassung vom 09.01.2020

Gemeinde Sauldorf Bebauungsplan "Letten"

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|--|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 4 |
| 3 | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung | 16 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung | 17 |
| 5 | Satzung | 24 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 26 |
| 7 | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung | 41 |
| 8 | Begründung – Sonstiges | 47 |
| 9 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 49 |
| 10 | Begründung – Bilddokumentation | 50 |
| 11 | Verfahrensvermerke | 52 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.7 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Ge-

schoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.




Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 0

Offene Bauweise

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

- 2.6  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.7  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.8  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;
siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden** Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.10 **Garagen und Carports** Garagen und Carports sind innerhalb den Baugrenzen zulässig. Garagen, deren Zufahrt direkt zum Straßenkörper ausgerichtet ist, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.12 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

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

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

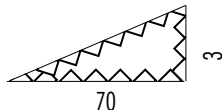
2.13



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen, Stellplätze, Lagerflächen und Werbeanlagen nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; § 16 Abs. 2 LBO; siehe Planzeichnung)

2.14



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

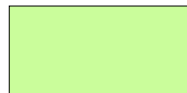
2.15



Verkehrsflächen

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

2.16



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

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

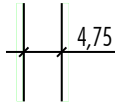
2.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.18



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

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

2.19



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.22

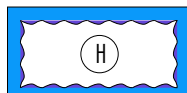
Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über einen herzustellenden Regenwasser-Kanal dem innerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23

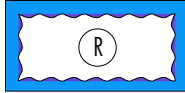


Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenabflüssen ist eine Mulde mit Gefälle in Richtung Osten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

2.24



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich

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

2.26



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

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

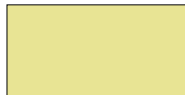
2.27



Öffentliche Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

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

2.28



Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30

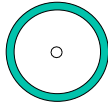


Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15,00 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind

ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.31



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

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

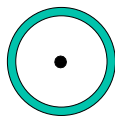
2.32



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

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

2.33



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.34 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung, Pufferzone sowie Retentionsbereich sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandver-

ordnung 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 die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Grau-Erle | <i>Alnus incana</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Zitterpappel | <i>Populus tremula</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|----------------|-------------------------|
| Obsthochstämme | |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Fahl-Weide | <i>Salix rubens</i> |

Sträucher

| | |
|-----------------------------|---|
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gewöhnliche Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| Gewöhnlicher Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Echter Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> |
| Fahl-Weide | <i>Salix rubens</i> |
| Mandel-Weide | <i>Salix triandra</i> |
| Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |

Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Retentionsbereich

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Grau-Erle
Silber-Pappel
Grau-Pappel
Schwarz-Pappel
Zitter-Pappel
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde
Berg-Ulme

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Alnus incana
Populus alba
Populus x canescens
Populus nigra
Populus tremula
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Vogel-Kirsche
Sal-Weide
Reif-Weide
Bruch-Weide

Prunus avium
Salix caprea
Salix daphnoides
Salix fragilis

Sträucher

Grün-Erle
Waldrebe
Roter Hartriegel
Pfaffenhütchen
Sanddorn
Gewöhnlicher Liguster
Deutsche Tamariske
Trauben-Kirsche
Echter Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Zimt-Rose
Schlucht-Weide
Ohr-Weide
Grau-Weide
Lavendel-Weide
Schwarz-Weide
Purpur-Weide
Weiß-Weide

Alnus viridis
Clematis vitalba
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare
Myricaria germanica
Prunus padus
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa majalis
Salix appendiculata
Salix aurita
Salix cinerea
Salix eleagnos
Salix x nigricans
Salix purpurea
Salix x rubens

Mandel-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

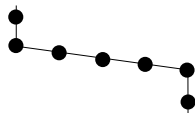
2.35 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes
"Letten" der Gemeinde Sauldorf

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

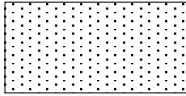
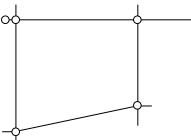
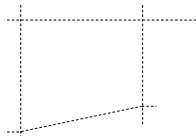

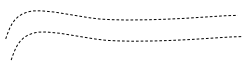
3 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

3.1 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.

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 4.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 4.5 1 1 0 8 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7  **Geplanter Fußweg**
- 4.8 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Zudem sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte dabei nicht

mehr als 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zudem ist zu beachten, dass bei einer Neupflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 m (je nach Böschungshöhe von 0 bis -5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8216 und K 8225 einzuhalten ist.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06.; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

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

4.9 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 entfällt voraussichtlich ein Höhlenbaum und damit auch potenzielle Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall der potenziellen Niststätte des Stars sind drei Starenhöhlen (z.B. Fa. Schwegler Starenhöhle 3S) im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

- Um den Verlust der potenziellen Quartiermöglichkeit für Fledermäuse auszugleichen sind mindestens drei Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Schwegler Fledermaushöhle 2F) an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung des Höhlenbaums, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 10.10.2018.

4.10 Standorte für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsschilder

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

4.11 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). Informa-

tionen 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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

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

Das Projekt sollte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden, um die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sicherzustellen. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen.

4.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

4.13 Denkmalschutz

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. Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

4.14 Überflutungs-Schutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, . . .) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken sowie für Grundstücke, die an Retentionsflächen angrenzen.

4.15 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).

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtige Fläche.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

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

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden.

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

4.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Sauldorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

4.18 Quellenangabe und Copyright zu der der Planung zu Grunde liegenden digitalen Flurkarte

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/829; Stand der Geobasisinformation: 05/2012

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf den Bebauungsplan "Letten" in öffentlicher Sitzung am 16.01.2020 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Letten" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 09.01.2020.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Letten" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.01.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 09.01.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 In-Kraft-Treten

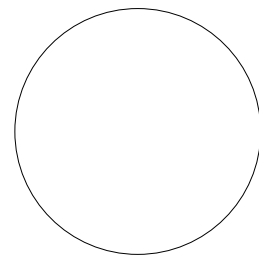
Der Bebauungsplan "Letten" der Gemeinde Sauldorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrüst, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der Planbereich liegt südöstlich des Ortskerns von Sauldorf und grenzt von Westen, über Norden bis zu weiten Teilen im Osten an bestehende Bebauung an. Er wird neben dem westlich gelegenen "Höfeweg" durch die östliche Zufahrt an der Kreisstraße 8225 "Rother Weg" erschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden die Grundstücke durch eine zweifache Ringerschließung verkehrlich erschlossen. Nördlich befindet sich neben einem Retentionsbecken auch ein Spielplatz. Im Süden wird das Plangebiet durch Flächen für Landwirtschaft begrenzt.
- 6.1.1.2 Für die Gemeinde ist es derzeit nicht möglich, der Nachfrage an Wohnbebauung gerecht zu werden. Sie muss daher bauleitplanerisch steuernd eingreifen und weist zur Deckung des Wohnbedarfs neue Wohnbauflächen aus.
- 6.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Letten" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Letten" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Sauldorf. Der Planbereich wird neben dem westlich gelegenen "Höfeweg" durch die östliche Zufahrt an der Kreisstraße 8225 "Rother Straße" erschlossen. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und zu weiten Teilen im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Kreisstraße 8225 "Rother Straße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen.
- 6.1.2.2 In unmittelbarer Nähe befindet sich die alt-katholische Pfarrkirche "St. Sebastian". Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Verwaltung der Gemeinde Sauldorf.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1106 (Teilfläche), 1108, 1010, 1075 (Teilfläche), 1111 (Teilfläche) und 1283 (Teilfläche), Gemarkung Sauldorf.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft der Donau-Ablach-Platten bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt von Norden in Richtung Süden deutlich an. Die Anschlüsse an den bereits vorhandenen "Höfeweg" im Westen sowie an die örtlich gelegene K 8225 "Rother Straße" sind unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 622,00 m ü. NN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am südlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 635,00 m ü. NN. an.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Sauldorf ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 6.2.2.2 Die Gemeinde Sauldorf beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (insb. Kindergarten) soll somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen im Bereich des Hauptortes Sauldorf. In den vorhandenen Wohnquartieren stehen nicht ausreichend verfügbare Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Stockach-Singen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde

Sauldorf im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wengleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein.

- 6.2.3.5 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 6.2.3.6 Die Gemeinde Sauldorf als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf verfügt über einen aktuell fortgeschriebenen und genehmigten Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 6.2.3.7 Der Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf trifft für den Bereich keine gesonderten Vorgaben.
- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohngebieten innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 6.2.4.2 Der gewählte, an den südlichen Ortsrand der Gemeinde Sauldorf anschließende Standort weist vielfältige Qualitäten für eine Wohnbebauung auf. Die verkehrliche Anbindung des Quartiers ist durch den "Höfeweg" und durch die Kreisstraße 8225 "Rother Straße" sehr gut gegeben. Ebenso befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur örtlichen Pfarrkirche "St. Sebastian" mit integriertem Kindergarten, Lebensmittelmarkt, Rathaus und örtliche Metzgerei. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch seine attraktive landschaftliche Lage aus.

- 6.2.4.3 Im Rahmen einer Behördenunterrichtungs-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Einhaltung der Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13b BauGB, die Durchführung eines Baugrundgutachtens, die Einhaltung der Immissionswerte für Geruchsstundenhäufigkeiten im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie auf eine Habitatpotentialanalyse eines fachkundigen Gutachters hingewiesen. Des Weiteren wurden bezüglich der Kreisstraße 8225 "Rother Straße" Aussagen zur außer örtlichen 15 m Anbauverbotszone, dem Verbot zur Ausweisung neuer Zufahrten sowie der Festlegung von Sichtfeldern aufgrund der damit erhöhten Verkehrssicherheit getroffen.
- 6.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Es werden bedarfsgerechte Grundstücksgößen angestrebt.
- 6.2.4.5 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 8216 ("Hauptstraße") sowie der Kreis-Straße K 8225 ("Rother Straße") ein. Aufgrund des lediglich geringen Verkehrsaufkommens auf den vorgenannten Straßen ist mit keinen Konflikten aufgrund der Verkehrslärm-Immissionen zu rechnen. Zudem wirken die Gewerbelärm-Immissionen eines westlich gelegenen Metzgereibetriebes auf das Plangebiet ein. Aufgrund des Abstandes von mehr als 100 m und der abschirmenden Wirkung von Bestandgebäuden ist jedoch mit keinen Lärmkonflikten zu rechnen.
- Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige kleinere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Seitens des Fachbereiches Landwirtschaft des Landratsamtes Sigmaringen wurde eine Abschätzung der zu erwartenden Geruchsstundenhäufigkeiten vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die maximal zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % lediglich in einem kleinen Bereich im Norden des Plangebietes, unmittelbar an der Straße gelegen, überschritten wird. Da dieser Bereich ohnehin von der Bebauung freigehalten wird, ist im Plangebiet mit keinen Konflikten aufgrund von Geruchs-Immissionen zu rechnen.
- 6.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 6.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Letten" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

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

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

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

6.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

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

6.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.6.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

6.2.6.2 Die Alternative 1 wird über den westlich gelegenen "Höfeweg" und die östlich gelegene Kreisstraße 8225 "Rother Straße" erschlossen. Die Straßenführung verläuft dabei schleifenartig von Norden in Sichtung Süden und mündet abschließend in einer Wendemöglichkeit südlich des Plangebietes am Ortsrand von Sauldorf. Im nördlichen Bereich ist ein Retentionsbecken konzipiert und östlich davon besteht die Möglichkeit zur Umsetzung eines Mehrfamilienhauses entlang der "Hauptstraße". Es sind 40 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant. Entlang der Kreisstraße 8225 "Rother Straße" wurde innerhalb der Anbauverbotszone von 15 m von Wohnbebauung abgesehen. Aufgrund der Entscheidung für die Alternative 2 zur weiteren Bearbeitung wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

6.2.6.3 Die Alternative 2, stellt die Grundlage für die weiteren Anpassungen und Änderungen in Form der städtebaulichen Entwurfsalternativen 3 und 3.1 dar. Sie wird ebenso über den westlich gelegenen "Höfeweg" und die östlich gelegene Kreisstraße 8225 "Rother Straße" erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt aufgrund der Größe des Plangebietes und der optimalen Konzi-

pierung und Erschließung der einzelnen Grundstücke über zwei darauffolgende Ringerschließungen. Im nördlichen Bereich sind weiterhin ein Retentionsbecken sowie östlich davon ein Mehrfamilienhaus geplant. Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg zur südlich gelegenen Grünfläche vorgesehen. Im Südosten ist im Hinblick auf die Ortsrandlage eine Eingrünung vorgesehen. Es sind 41 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant.

- 6.2.6.4 Die Alternative 3 wurde nach der der Behördenunterrichtung gem. §4 Abs. 1 BauGB erstellt und wird weiterhin über den westlich gelegenen "Höfeweg" und die östlich gelegene Kreisstraße 8225 "Rother Straße" erschlossen. Ebenso die zwei darauffolgende Ringerschließungen wurden beibehalten. Im nördlichen Bereich besteht neben dem Retentionsbecken nun die Möglichkeit zur Umsetzung von zwei Einzelhäusern und eines Spielplatzes. Der südliche Bereich des Plangebietes wurde aufgrund der Größe des Plangebietes und in Hinblick auf ein Verfahren gem. §13b BauGB sowie einer optimierten Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend angepasst. Es sind aufgrund dieser Anpassungen 36 Einzelhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative geplant.
- 6.2.6.5 Die Alternative 3.1, welche nach Abstimmung mit der Gemeinde schließlich umgesetzt werden soll, verlegt lediglich aufgrund der Konzeptionierung des benötigten Regenwasserkanals zum Retentionsbecken, den im nördlichen Bereich positionierten Fuß- und Radweges in Richtung Westen. Daraus ergeben sich kleine Änderungen in der Grundstückssituierung im nördlichen Bereich des Plangebietes.

6.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auch darauf ab, die städtebauliche Lücke zwischen bestehender Wohnbebauung und der Kreisstraße 8225 zu füllen und dadurch das Ortsrandbild insgesamt ruhiger und einheitlicher zu gestalten. Um ein attraktives Wohnquartier für junge Familien zu schaffen, soll zudem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für einen Spielplatz vorgehalten werden. Diese wird jedoch aufgrund der Flexibilität der Umsetzung nicht genauer festgesetzt.
- 6.2.7.2 Neben dem o.g. Kinderspielplatz sind weitere Freiflächen vorgesehen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, die Ortsrandlage sowie die Verbindung zu weiteren Grünflächen zu berücksichtigen. Die Flächen sind als multifunktionale Zonen vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung sowie die Möglichkeit zur Naherholung für alle Generationen ermöglicht werden.
- 6.2.7.3 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend pa-

rall parallel zu den Höhenlinien stehen. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgt jedoch nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht einzuschränken.

- 6.2.7.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

6.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.8.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbar Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

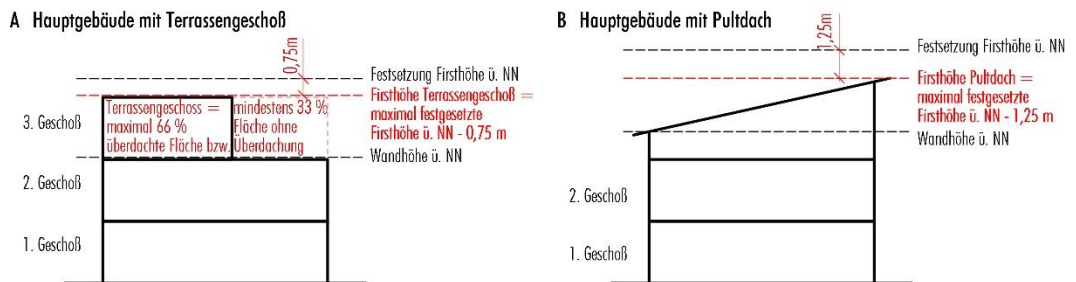
6.2.8.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,34 für Typ 2 und 0,30 für Typ 1 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden lockeren Bebauung. Der für Typ 1 zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung und die Lage am Ortsrand angepasste Festsetzung dar. Der Wert des Typs 2 lässt in Einzelfällen eine Doppelhausbebauung zu und ist daher mit 0,34 höher wie Typ 1 orientiert.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

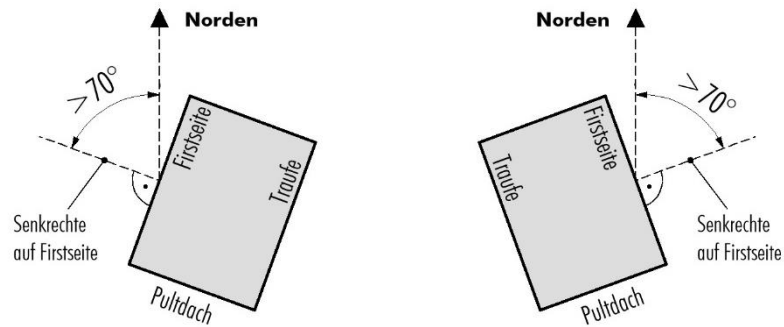
nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 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 gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe über natürlichem Gelände durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen ermittelt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Ebenfalls werden Festsetzungen getroffen, die auf Grund der zulässigen Dachformen im Plangebiet Fehlentwicklungen vermeiden und die Möglichkeiten der Umsetzung dieser Dachformen hinsichtlich einzuhaltender Wand- und Firsthöhen eindeutig bestimmen. Dies trifft insbesondere auf das Pultdach zu.

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



- 6.2.8.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Plangebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 6.2.8.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zu den Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00m mit überirdischen Anlagen einzuhalten, um damit mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen und die Situation verbindlich zu regeln. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.8.5 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 6.2.8.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Ortes Sauldorf wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 6.2.8.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.8.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 6.2.9 Infrastruktur**
- 6.2.9.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die

Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 6.2.9.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.9.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.9.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Sauldorf zu Fuß erreichbar (Bäckerei, Gaststätten, Kindergarten, Kirche, Sportverein).
- 6.2.9.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen im Gemeindegebiet decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Höfeweg" und in die Kreisstraße 8225 "Rother Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.10.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle entlang der "Hauptstraße" mit Linie 7391 des RAB (Regionalverkehr Alb-Bodensee) sowie der Beck-Bus Schwenningen Linie 641 / 667 ausreichend gegeben.
- 6.2.10.3 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße 8225 "Rother Weg" sowie in den "Höfeweg" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Eine weitere Anbindung von der Kreisstraße 8225 ist ausgeschlossen. Weitere Zufahrten werden auf Grund des zusätzlichen Gefahrenpotenzials nicht zugelassen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit und im Einmündungstrichter der Erschließungsstraße. Zur Kreisstraße K 8225 besteht außerhalb der Ortsgrenze und innerhalb von 15 m ein Anbauverbot für Hochbauten (auch Werbeanlagen). Werbeanlagen sind ausgeschlossen, damit die Verkehrsteilnehmer nicht vom eigentlichen Verkehrsgeschehen abgelenkt werden. Eine Gefährdung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen wird somit ausgeschlossen. In den Einmündungsbereichen zur Kreisstraße 8225 "Rother Weg" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese

Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

- 6.2.10.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die zweifache Ringerschließung mit einer zentralen Nord-Süd Verbindung wurde auf Grund des Zuschnitts des Plangebietes und des Geländeverlaufes gewählt. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Öffnung in die Landschaft vorgesehen. Die Fußwegeverbindungen sollen zudem durch den nördlich innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegenen Fußweg attraktiv gestaltet werden, so dass die Fußgänger aus dem Gebiet hier gebündelt zur Hauptstraße (Ortsmitte) geführt werden. Eine generelle Umsetzung von Gehwegbeziehungen inklusive einer Querungshilfe entlang der Kreis-Straße K 8225 "Rother Straße" ist somit nicht erforderlich.
- 6.2.10.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.
- 6.2.10.6 Die bestehenden Verkehrsflächen sind geeignet, die Orts-Teile untereinander zu verbinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die qualifizierten Straßen sichergestellt. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen.
- 6.2.10.7 Garagen, deren Zufahrt direkt zum Straßenkörper ausgerichtet ist, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen, um dadurch innerhalb des Baugebietes die Verkehrs-Sicherheit zu steigern und den Bereich vor der Garage beziehungsweise dem Carport in die Stellplatzberechnung miteinzubeziehen. Somit werden beim Öffnen und Schließen der Garagen wartende Kfz-Fahrzeuge auf dem Straßenkörper zu vermeiden.

6.2.11 Wasserwirtschaft

- 6.2.11.1 Zur Entsorgung werden die Abwässer aus dem Baugebiet über ein modifiziertes System an das bestehende Entwässerungssystem in der Hauptstraße angeschlossen.
- 6.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage in Bichtlingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird der geplanten Retentionsfläche zugeführt. In die Retentionsfläche wird das Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen sowie der Straßenfläche eingeleitet.
- 6.2.11.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.11.5 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.

6.2.12 Geologie

6.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung bedingt geeignet. Der Untergrund besteht aus überwiegend Schluffen mit wechselndem Tonanteil und Feinsanden. Die Tragfähigkeit ist mäßig bis gering, genügt aber für einfache Gebäude und Versorgungsleitungen, soweit die Konsistenz im Bereich „steif“ liegt. Die Untersuchung des Bodens auf Schadstoffe ergab keine Belastung. Der Bodenaushub ist gemäß VwV als Z0 frei verwertbar. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der relativ geringen Durchlässigkeit möglich und noch als ausreichend einzustufen.

6.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Im Rahmen der Ausführungs-Planung zur Erschließung-Straße wird auf eine entsprechende Vorgabe der Höhen geachtet. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

6.2.13 Gebäudetypen

6.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 befindet sich in den Randbereichen des Plangebietes. Er kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand und nahe der bestehenden Bebauung in Richtung Ortsmitte entstehen. Er stellt somit auch eine in Fläche und Höhe reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen und der Bestandsbebauung dar.
- Typ 2 ist im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

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

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplan "Letten" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt südlich des Orts-Zentrums von Sauldorf. Es grenzt im Norden, Osten sowie Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird das Plangebiet zudem von der "Hauptstraße", im Nordwesten vom "Höfeweg" und von Osten von der "Rother Straße" begrenzt. Südlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftliche Fläche genutzt (Grünland).

7.2.1.2 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 am Ortsrand befindliche landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Die Wiese ist fast allseitig (Ausnahme von Süden) von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ist nicht zu erwarten. In den Randbereichen im Norden sowie Nordwesten kommen einzelne Gehölze vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli 2018 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 10.10.2018). Dabei fanden sich ausschließlich in einem alten Obstbaum Asthöhlungen, welche einen potenziellen Lebensraum für streng geschützte Arten darstellt. Streng geschützte Arten, wie Fledermäuse, Vögel oder

xylobionte Käfer, wurden jedoch nicht festgestellt. Die verbleibenden Bäume weisen zwar kleine, wenige Zentimeter tiefe Höhlungen auf, sind aber auf Grund ihrer geringen Tiefe und Größe noch nicht als Quartier von z.B. Fledermäuse oder Vögel heranzuziehen.

In der überplanten Fläche befindet sich eine Kernfläche sowie ein 500 m- und 1.000 m-Suchraum des landesweit berechneten Biotopverbundes mittlerer Standorte, welche sich aus Norden von den bestehenden Baumbeständen an der "Hauptstraße" bis zu den Gehölzbeständen im Süden an der "Rother Straße" erstrecken; vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung vorhandener Streuobst-Bestände.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4). Im Geltungsbereich liegen keine geschützten Biotope oder weitere Schutzgebiete; das nächstgelegene kartierte Biotop ("Feldhecke am Hartenberg", Nr. 1-8020-437-1818) liegt etwa 500 m südöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet "Ab-lach, Baggerseen und Waltere Moor" (Nr. 8020-341) sowie das Naturschutzgebiet "Sauldorfer Baggerseen" (Nr. 4.235) befinden sich ca. 850 m westlich zur Planfläche.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte (1:300.000) kann im Untergrund von einer Süßwassermolasse ausgegangen werden. Überdeckt ist die Molasse nach der Bodenkarte (1:50.000) von einer Pelosol-Braunerde aus Fließerde über rißzeitlichem Beckenton, südlich ist auch eine pseudovergeyete Parabraunerde aus rißzeitlichem Geschiebemergel von der Planung eingeschlossen. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenbruch und Grünlandensaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Da sich das Gelände der Planfläche in Richtung Norden neigt, ist bei Starkregenereignissen 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. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahen gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 7.2.1.6 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 Obstbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen

nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Donau-Ablach-Platten". Es wird aus Norden, Osten und Westen von bestehender Bebauung eingeschlossen und ist daher aus diesen Richtungen nur bedingt bis gar nicht einsehbar. Einzig aus der südlich anschließenden freien Landschaft sowie von den angrenzenden Straßen ist der Geltungsbereich einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 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 Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden alten Streuobstbäume können erhalten werden und stehen so weiterhin als Lebensraum für streng geschützte Tierarten zur Verfügung. Die nördlichen Gehölze entlang der "Hauptstraße" können auf Grund der geplanten Bebauung voraussichtlich nicht erhalten werden. Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes des Büro Sieber (Fassung vom 10.10.2018) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, solange der Obstbaum mit den vorhandenen Asthöhlungen erhalten bleibt. Im Falle einer Rodung des Höhlenbaumes sind als Ersatz für den Wegfall des potenziellen Quartiers für Fledermäuse mindestens drei Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler Fledermaushöhle 2F) an geeigneten Bäumen in der Umgebung sowie drei Starenhöhlen (z.B. Fa. Schwegler Starenhöhle 3S) im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Da es sich insbesondere bei den landwirtschaftlichen Flächen um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Areale mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Durch die Planung geht die Kernfläche sowie die Suchräume des Biotopverbundes verloren. Die betroffenen Bereiche des Suchraumes sind bereits durch die östliche an den Planbereich angrenzende Bebauung isoliert worden. Durch die Planung wird der eingerückte Ortsrand an die bestehende Bebauung überwiegend angepasst. Es kommt nur zu einer geringen Erweiterung nach außen, sodass keine Verbundwege im Außenbereich gestört werden.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und Schutzgebiete besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope sowie Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Auch steht die Planung in keinem Widerspruch zu den Inhalten und Zielen der Schutzgebietsverordnung des Naturparks "Obere Donau".

- 7.2.2.3 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. Für die Landwirtschaft geht die Wiese als Ertragsstandort verloren.
- 7.2.2.4 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 auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.
- Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über einen herzustellenden Regenwasser-Kanal dem innerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung einzelner Gehölze, insbesondere im nördlichen Bereich, wird die Frischluftproduktion vermindert. Die im Plangebiet verbleibenden Gehölze kommen weiterhin die Luftfilter- und temperaturregulierende Funktion zu. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des weiterhin dörflichen Charakters der Ortschaft Sauldorf kommt es jedoch zu keinen nennenswerten kleinklimatischen Veränderungen.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem einseharen Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den südlichen Ortsrand nur geringfügig in die freie Landschaft hinaus. 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.

Konzept zur Grünordnung

- 7.2.2.7 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.2.8 Zur Eingrünung des Plangebietes, werden nach Süden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, festgesetzt. Zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung sowie zu den Verkehrsflächen werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, welche als Pufferzonen aber auch als Durchgrünung des Plangebietes dienen sollen. Gleiches gilt für die Grünflächen als Retentionsraum. Diese Fläche dient neben der Niederschlagswasserbeseitigung als Durchgrünung der Bebauung.
- 7.2.2.9 Auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.2.10 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Dies gilt auch im Bereich des geplanten Retentionsbereiches. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.2.11 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.2.12 Um den wertvollen Bestand der Streuobstbäume im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes zu sichern und gleichzeitig eine Pufferzone zur angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, werden die Gehölze als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 7.2.2.13 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind ausschließlich Laubbäume im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.
- 7.2.2.14 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.2.15 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 7.2.2.16 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.2.17 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 7.2.2.18 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 7.2.2.19 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.2.20 Um den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,88 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamfläche |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------|
| Bauflächen als WA | 2,73 | 70,3 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,57 | 14,7 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,48 | 12,7 % |
| Sonstige öffentliche Verkehrsflächen | 0,09 | 2,3 % |
| Fläche für Landwirtschaft | 0,01 | 0,2 % |

8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 18,7 %

8.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 36

8.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 122

8.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 198

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Trinkwasserleitungen

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Sigmaringen

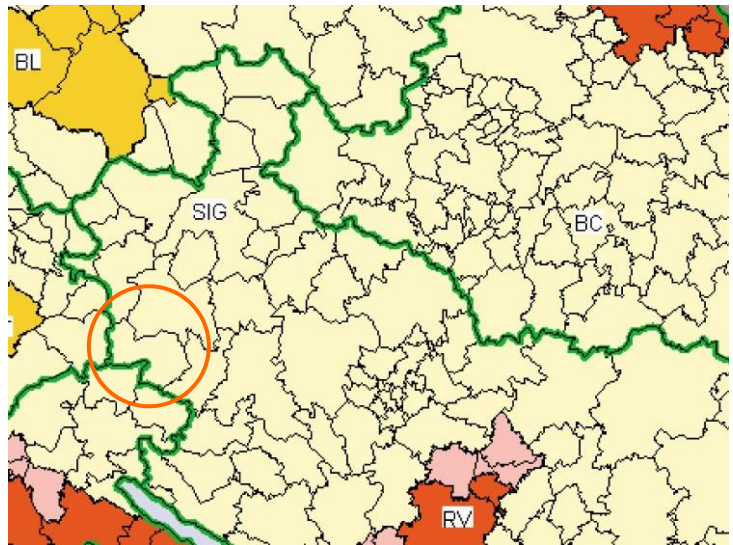
8.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

8.2.3 Planänderungen

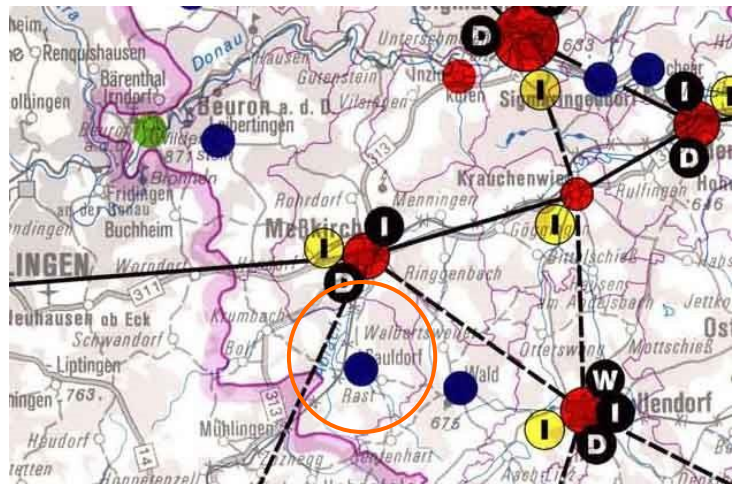
8.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Sauldorf beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.01.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.01.2020 enthalten):

- Planungsrechtliche Festsetzung "Garagen und Carports"
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind"
- Ergänzung eines Fußweges innerhalb der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche
- Anpassung und Einfügen von Sichtfeldern entlang der Kreis-Straße K 8225 "Rother Straße" und "Höfewegs"
- Ergänzungen der Hinweise zum Natur- und Artenschutz, zum Bodenschutz sowie zu den ergänzenden Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

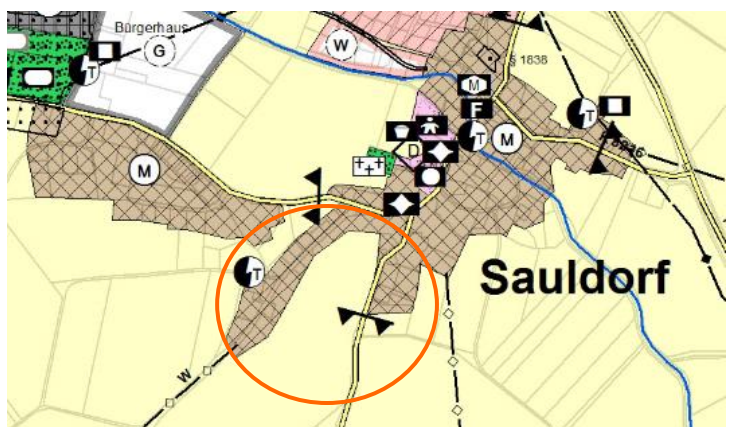
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002, Karte 1 zu "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick von der "Rother Straße" im Südosten in Richtung Plangebiet



Blick vom Plangebiet in Richtung Norden zur angrenzenden Bestandsbebauung



Blick von Norden auf das Plangebiet mit östlich angrenzender Straße "Höfe-
weg".



Blick auf die innerhalb
des Plangebietes beste-
hen Gehölze



Blick von der "Rother
Straße" auf das nordwest-
lich gelegene Plangebiet



Blick von Nordwesten auf
den "Höfeweg" sowie das
östlich gelegene Plange-
biet



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.11.2017. Der Beschluss wurde am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Sauldorf, den 30.11.2017

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

11.2 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. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 b BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 14.06.2019 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 02.05.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.05.2019 bis 14.06.2019 (Billigungsbeschluss vom 25.04.2019; Entwurfsfassung vom 15.04.2019; Bekanntmachung am 02.05.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sauldorf, den 15.06.2019

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 06.04.2018 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 26.04.2019 (Entwurfsfassung vom 15.04.2019; Billigungsbeschluss vom 25.04.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sauldorf, den 15.06.2019

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2020 über die Entwurfsfassung vom 09.01.2020

Sauldorf, den 17.01.2020

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Letten" in der Fassung vom 09.01.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.01.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sauldorf, den 17.01.2020

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Letten" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sauldorf, den 10.06.2020

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauldorf wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Letten" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht.

Sauldorf, den 10.06.2020

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.04.2019

Plan geändert am: 09.01.2020

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. B.Sc. Florian Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.