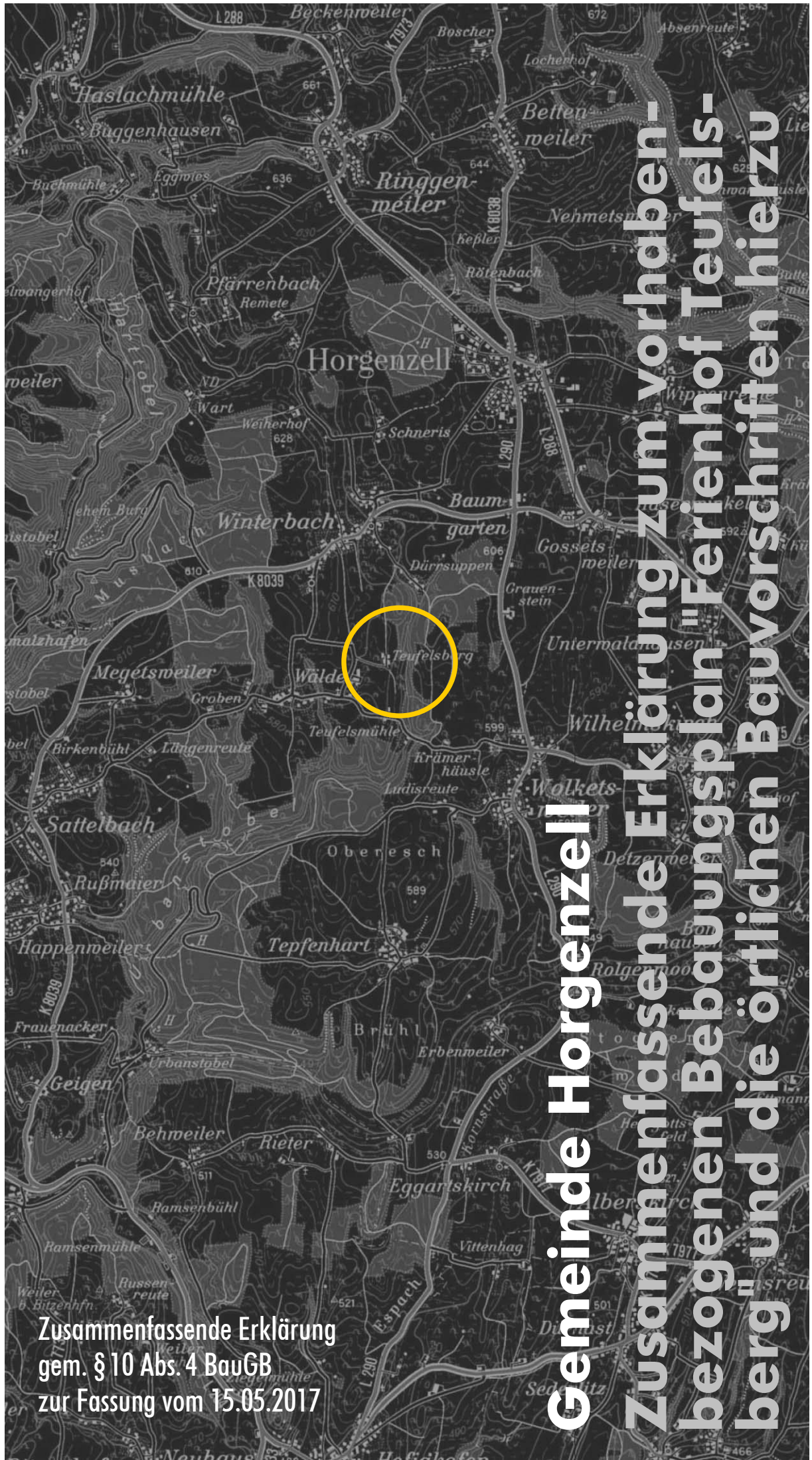


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 15.05.2017

Gemeinde Horgenzell Zusammenfassende Erklärung zum Vorhaben- Zusammenfassende Bebauungsplan "Ferienhof Teufels- berg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 24.06.2014 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.11.2013 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB müssen ermittelt und berücksichtigt werden. Auf das Bewertungsmodell der Landkreise Bodensee, Ravensburg, Sigmaringen wird verwiesen.

Die Belange sind im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen. Ebenfalls ist eine qualifizierte E-/A-Bilanzierung im Umweltbericht vorzulegen.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Streuobstwiese: Festsetzung als Grünfläche

Im Umweltbericht ist der Erhalt des Streuobstbestandes im Plangebiet als wesentliche Minimierungsmaßnahme vorgesehen und in der Eingriffs/Ausgleichsbewertung als Fettwiese (Bestand und Planung) bewertet. Deswegen ist für den Erhalt des Streuobstbestandes die Fläche als Grünfläche festzusetzen. Die Streuobstbaumfläche darf nicht für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) genutzt werden.

In der Regel entspricht der Kronenbereich auf den Boden dem Wurzelbereich, der für ein vitales Gedeihen eines Baumes notwendig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Festsetzung des Streuobstbestandes als Grünfläche: siehe Abwägung unter "Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt".

Der weitestgehende Erhalt des Streuobstbestandes (nach erfolgter Planänderung als Obstgarten bezeichnet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Umweltbericht mit den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen begründet. Die Lage der Bäume in einem Sondergebiet widerspricht dem Erhaltungsgebot nicht, da der Obstgarten in den nicht versiegelbaren Bereichen erhalten bleiben wird. Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 29.08.2016 sind neben den Gebäuden auch Zufahrten und Stellplätze dargestellt. Bei der Planung der Flächen wurden die bestehenden Obstbäume so weit wie möglich integriert, so dass voraussichtlich lediglich sechs Bäume im Bereich des südlichen Gebäudes gefällt werden müssen. Sämtliche Bäume wurden artenschutzrechtlich untersucht (siehe aktualisierter artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 23.11.2016). Die Stellplätze und Zufahrten befinden sich soweit möglich außerhalb des Kronen- und damit des Wurzelbereiches der als zu erhaltend festgesetzten Obstbäume.

Stellungnahme:

Eingriff/Ausgleichsbilanzierung

Die E-/A-Bilanzierung kann ohne Vorlage einer biotopmäßigen Kartierung im Ist- und Planzustand nicht geprüft werden. Diese Nutzungskartierung ist vorzulegen. Insbesondere ist auch die Abgrenzung der Streuobstwiese mit den zu erhaltenden Hochstammobstbäumen darzustellen. Teile des Hausgartens weisen noch Züge eines alten Bauerngartens auf. Diese Bereiche lediglich mit 6 Ökopunkten zu bewerten ist zu niedrig. Hier kann durchaus an der oberen Grenze bewertet werden.

Schutzgut Boden

Die Festsetzung einer zusätzlich zulässig gemachten Überschreitung der Grundflächen mit teilversiegelten Belägen in Höhe von 1.105 m² nach Punkt 2.3 im Umweltbericht kann nicht nachvollzogen werden und muss begründet werden. Die Flächen müssen konkret beschrieben (z.B. Parkplätze, Zuwege, etc.), ausgewiesen und planerisch dargestellt werden. Erst dann ist eine abschließende Bewertung der Bilanzierung möglich.

2.5 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Die Wirksamkeit der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme ist zweifelhaft. Aus einer intensiv genutzten ca. 40 ar großen Pferdeweide mit wenig vorkommenden Arten soll eine extensiv genutzte artenreiche Pferdeweide geschaffen werden. Wie dieses Ziel bei einem Besatz von 8 - 12 GV/ ha und einer infolge Dauerfraßes extrem ausgedünnten Diasporenbank erreicht werden kann, ist plausibel aufzuzeigen. Es ist der derzeitige Zustand zu kartieren und das zukünftige Nutzungskonzept auf der Fläche aufzuzeigen.

Die Lage der zu pflanzenden Hochstammobstbäume ist aufzuzeigen.

2.6. Sicherung Ausgleichsflächen

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen ist im Verhältnis zwischen der Gemeinde als Planungsträger und dem Landkreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen. Die Gemeinde als Planungsträger hat dann sicherzustellen, dass die Maßnahmen auf den privaten Flächen umgesetzt werden, indem die Gemeinde mit dem Privateigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung trifft und die Maßnahmen dinglich durch eine Grunddienstbarkeit sichern lässt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird eine Planskizze zum Ist-Zustand hinzugefügt. Eine Planskizze zum Planzustand wird als nicht notwendig erachtet, da das geplante Vorhaben in seinen Grundzügen (Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen) im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Die darüber hinaus ermöglichte Bebaubarkeit durch Nebenanlagen (z.B. Terrassen) kann zum jetzigen Zeitpunkt hingegen nicht abschließend festgestellt werden. Entscheidend ist, dass im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit den rechtlich maximal möglichen versiegelbaren Flächen kalkuliert wurde.

Im Bereich des Ferienhofes sind derzeit keine Elemente eines Bauerngartens, wie in Luftbildern teils noch erkennbar, zu finden. Die ehemals vorhandenen Beete zur Anpflanzung von Kräutern, Blumen oder Gemüse sind heute nicht mehr vorhanden. An der Bewertung wird daher festgehalten.

Die Anmerkungen zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten versiegelten Flächen für Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen sind im aktuellen Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt. Die Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche im

vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft einen zusätzlichen Puffer und ermöglicht somit im untergeordneten Maße weitere Versiegelungen (z.B. für Nebenanlagen wie Terrassen), die im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht abschließend verortet sind. Eine planerische Darstellung aller versiegelbaren Flächen mit Verortung ist daher nicht möglich. Entscheidend ist, dass bei der Ermittlung des Bodeneingriffs mit den rechtlich maximal möglichen versiegelbaren Flächen bilanziert wurde.

Eine extensive Beweidung der Ausgleichsfläche mit Pferden bietet sich in zweierlei Hinsicht an: Zum einen sind die Tiere im Bereich des Ferienhofes der Familie Jochum vorhanden und können zur Pflege des Grünlandes verwendet werden und zum anderen eignen sich Pferde besonders für die Beweidung der feuchten, sumpfigen Bereiche innerhalb der östlichen Senke. Pferde sind im Gegensatz zu anderen Weidetieren in der Lage das dort wachsende ältere, rohfaserreichere Futter in Form von Seggen und Binsen zu verwerten und diesen Bereich somit gezielt zu pflegen. Der derzeitige Zustand der Fläche wurde im Gelände im Detail floristisch erfasst und ist unter der Ziffer 8.2.4.13 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt. Einige wertgebende Arten sind in der Fläche bereits vorhanden, können sich jedoch auf Grund des momentan intensiven Fraßes der Tiere nicht ausbreiten, wodurch tritt- und fraßresistente Arten im Vorteil sind. Durch eine deutlich reduzierte Beweidung der Fläche kann somit der Anteil an blühenden Kräutern, welche in der Fläche größtenteils vorhanden sind, vergrößert werden. Die "Dokumentation und Handreichung zur Biotoppflege mit Pferden" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) empfiehlt für den Biotoptyp "Artenreiche Weiden mittlerer Standorte" eine Besatzdichte von 6-12 GV pro Hektar. Durch die Kurzzeitweide (festgesetzte Weidezeit von 1-2 Wochen in zwei bis drei Abschnitten) kann gesichert werden, dass keine Überbeweidung stattfindet. An den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche wird daher festgehalten. Die Lage der zu pflanzenden Hochstammobstbäume wird ergänzt.

Der Hinweis zur Sicherung der Ausgleichsflächen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sowie durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanentwurf vervollständigend ergänzt.

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

3.1 Monitoring

Nach 3 und 6 Jahren ist ein Monitoringbericht vorzulegen, in dem überprüfbar dokumentiert wird, dass die angestrebten Ziele erreicht wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Monitoring werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stellungnahme vom 26.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Die auf der externen Ausgleichsfläche zu pflanzenden Hochstammbstämme sind durch stabile Dreiecksabsperungen vor Verbiss und Abschürfungen zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen, die Regelung ist diesbezüglich entsprechend zu ergänzen.

Es bestehen Zweifel, ob die Beweidung mit Pferden (Ziff. 8.2.4.13) auf der kleinen Fläche in 2 -3 Abschnitten und frühestens ab Juni, möglich und sinnvoll ist. Wohl sinnvoller wäre zunächst im Juni (nach der Hauptwachstumszeit) eine Mahd (oder schon viel früher extensive Beweidung). Ansonsten ist damit zu rechnen, dass der Aufwuchs kaum genutzt und überwiegend zertreten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung um die Vorgaben zum Schutz und zum Ersatz der als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Obstbäume ergänzt.

Die Vorgaben zur Beweidung orientieren sich an gängigen Fachstandards. Wie bereits im Umweltbericht ausgeführt, soll die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen nach Errichtung der Neubauten durch Ortsbesichtigung kontrolliert werden. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Sollte sich hierbei zeigen, dass der vorgegebene erste Beweidungstermin zu spät angesetzt ist, kann eine entsprechende Anpassung erfolgen. Vorerst wird jedoch an den bisherigen Vorgaben für die Pflege der Ausgleichsfläche festgehalten.

Stellungnahme:

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen/-flächen § 1a BauGB

Für die aufgrund der externen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen erforderlichen vertraglichen Regelungen ist die Gemeinde zuständig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Zuständigkeit der Gemeinde für die vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit die notwendigen Schritte veranlassen.

Stellungnahme:

Hinweis

Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche wie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die notwendige Einbuchung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche in das Kompensationsverzeichnis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit die erforderlichen Unterlagen an die Untere Naturschutzbehörde übermitteln.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen, aber unmittelbar benachbart zum Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Wolketsweiler). Es ist geplant, auf einer Intensivweide die angrenzend vorhandenen Obstwiesen durch die Pflanzung von 10 weiteren Obsthochstämmen zu ergänzen und eine extensiv genutzte Weide zu entwickeln. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 30.838 Ökopunkten Ökopunkten kann damit vollständig abgedeckt werden.

Der mit dem Satzungsbeschluss abschließend feststellbare Überschuss wird nicht gutgeschrieben, sondern als eine Art Ausgleich für die geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild betrachtet. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) getroffen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Insbesondere muss geklärt werden, dass der Eingriff keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b bzw. europäische Vogelarten hat. Der Artenschutz ist als integrierter Beitrag im Umweltbericht abzuarbeiten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.11.2013 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Um auszuschließen, dass ein Verstoß gegen § 44 (1) BNatSchG vorliegt, muss nachgewiesen werden, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind bei streng geschützten Arten nicht abwägbar; sollte ein Eingriff vorliegen bedarf es immer der Ausnahme bzw. Befreiung.

Bei anderen geschützten Arten sind die Beeinträchtigungen im Rahmen von § 1a BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu berücksichtigen.

(Auf Seite: <http://www.wisia.de> kann nachgesehen werden, welche Art nach welchem Regelwerk geschützt ist).

Der Artenschutz kann als eigener Beitrag oder als integrierter Beitrag im Umweltbericht abgearbeitet werden. Insbesondere ist eine Untersuchung der Streuobstbestände Pr. 2 vorzunehmen.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung des Vorhabens:

Grundsätzlich wird die Entwicklung einer Feriensiedlung, mitten im landwirtschaftlich strukturierten Umfeld, ohne Anbindung an eine bestehende Ortschaft kritisch gesehen. Es darf dort keinesfalls ein neuer Wohnplatz entstehen. Eine spätere Umnutzung der Ferienhäuser in ständig bewohnte Wohnungen darf keinesfalls erfolgen.

Kritisch zu hinterfragen wäre, dass für 12 neue Ferienwohnungen die Anzahl der dazu benötigten dauerhaften Wohnungen von 2 auf 6 erhöht werden soll.

Weiter wird der hohe Versiegelungsgrad als kritisch angesehen (vgl. Ziff. 2.2; 2.3). In den Entwurf sollte die Darstellung der wesentlichen Nebenanlagen (Garagen oder Stellplätze, Schuppen) eingearbeitet werden, um den Eingriff besser beurteilen zu können.

Insgesamt sollten sich die neuen Baukörper der bestehenden Hofanlage unterordnen.

Die Streuobstwiese muss als Grünfläche und nicht als Sonderbauflächen ausgewiesen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der befürchteten Entwicklung einer Feriensiedlung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Erweiterung des bestehenden Ferienhofs mit einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Ferienwohnungen handelt. Neben Umbauten im Bestand sind nunmehr lediglich zwei Häuser geplant, die der Unterbringung von Gästen in 7 Ferienwohnungen dienen sollen. Hinsichtlich der befürchteten Entstehung von neuen Wohnplätzen wird auf oben stehende Abwägung zur Stellungnahme der Rechtsaufsichtsbehörde (vom 12.08.2014) und des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben (vom 11.08.2014) hingewiesen. Der Plan wird dahingehend geändert, dass Wohnungen in dem Gebiet nur als Ferienwohnungen oder als betriebsbezogene Wohnungen zulässig sind.

Die Kritik hinsichtlich des vermeintlich hohen Versiegelungsgrades kann nicht nachvollzogen werden. Die festgesetzten Grundflächen für Hauptgebäude sind eindeutig und restriktiv definiert. Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind erforderlich, damit der Vorhabenträger die für das Vorhaben und seine landwirtschaftlichen Nutzungen erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen umsetzen kann. Der Forderung nach Festsetzung von Garagen und Stellplätzen wird zusammen mit der Festsetzung mit Zufahrten nachgekommen. Der Forderung nach Festsetzung der Lage von Schuppen kann nicht nachgekommen werden, da zu erwarten ist, dass sich deren Lage heute nicht abschließend für die Zukunft definieren lässt und Befreiungen bzw. Bebauungsplanänderun-

gen die Folge sind. Der Aufwand steht in diesem Punkt in keinem Verhältnis zum Nutzen, weswegen von der Festsetzung von verbindlichen Flächen für Schuppen und weiteren Nebenanlagen abgesehen wird.

Die Biotoptypen im Bereich des Hofguts sind mosaikartig ineinander verzahnt und daher kartografisch nicht im Detail voneinander abzugrenzen. Die Streuobstbäume im Umfeld der Hofgebäude stocken verstreut sowohl im Bereich von Wiesenflächen, als auch im Bereich verschiedener Tiergehege (Schweine, Hühner, Hasen etc.) oder Spielbereiche. Diese verschiedenen Nutzungen variieren zudem von Jahr zu Jahr, so dass eine flächenscharfe Abgrenzung sehr schwer möglich ist bzw. nur einen Ist-Zustand aus dem aktuellen Erfassungsjahr darstellen würde. Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgestellten Bestandsbiotoptypen stellen eine Annäherung an die tatsächliche Situation dar. Im Bestand mussten die vielfältigen vorhandenen Nutzungen annäherungsweise voneinander abgegrenzt werden, wobei es sich bei den Biotoptypen vornehmlich um Gebäude, Wege, Haus- und Obstgarten, Intensivobst und Intensivweide handelt. Da auf Grund der mosaikartigen Unternutzungen keine Abgrenzung der einzelnen mit alten Streuobstbäumen bestandenen Bereiche möglich und der Bereich auch nicht als klassische "Streuobstwiese" einzustufen ist, wird der bisherige Biotoptyp "Streuobstwiese" in "Obstgarten" umgewandelt (60.60 mit 8 ÖP) und die Bäume werden als Einzelbäume bewertet (Stammumfang * 8 ÖP). Die Festsetzung einer Grünfläche nähme zudem dem Vorhabenträger die Freiheit der Umgestaltung seines Ferienhofes. So hat sich das Hofgut in den letzten Jahren hinsichtlich der Lage der Obstbäume verändert. Es sind Bäume im Südosten und Südwesten des Geltungsbereiches weggefallen. Im Gegenzug wurden zahlreiche neue Bäume besonders im Westen des Hofguts gepflanzt.

Stellungnahme:

Artenschutz

Der Artenschutz ist abgearbeitet. Die Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Ziff. 6. S. 3) sind vollständig im schuldrechtlichen Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden in den Durchführungsvertrag übernommen. Der Hinweis zum Artenschutz im Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 26.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können
Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind wie vorgesehen in den schuldrechtlichen Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie gefordert wurde der Durchführungsvertrag um die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine alte Hofstelle, die derzeit als Ferienhof und für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb (Biolandbau) genutzt wird. Etwa 30 m östlich des Plangebietes verläuft eine Feldhecke aus Hartriegel, Hasel, Holunder, Liguster, Schlehe, Schneeball und einzelnen Zitterpappeln, welche über einen nordöstlich anschließenden Waldsporn mit dem Gehölzsaum eines östlich verlaufenden Baches in Verbindung steht. Im Westen schließt sich an das Plangebiet nach einem schmalen Wiesenstreifen ein Maisacker an; weiter südlich befinden sich neben einem weiteren Maisacker eine Wiesenfläche sowie Intensivobstplantagen. Auch nördlich des Gebietes grenzen Intensivobstplantagen an.
- Etwa ein Drittel des Plangebietes ist bebaut bzw. befestigt (Wohngebäude mit Scheunen-Anbau, bestehende Ferienwohnungen, Nebengebäude, Hofflächen, Wege). Die Freiflächen werden einerseits als Hausgarten, andererseits zum Obstanbau sowie als Pferde- und Schafweide genutzt. Beim Obstanbau ist zu unterscheiden zwischen der intensiv bewirtschafteten Halbstammkultur im Norden und dem extensiver genutzten Obstgarten im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes. Der Obstgarten ist durch Wiesentypen unterschiedlicher Ausprägung sowie kleinere bauliche Anlagen (Tiergehege, Spielelemente, etc.) geprägt. Neben den Bäumen im Obstgarten sind zahlreiche weitere Obstbäume im Gebiet vorhanden. Die Obstbäume sind unterschiedlichen Alters und gut gepflegt. Es sind wertgebende Strukturen wie Baumhöhlen und -risse sowie Totholz vorhanden. Es gibt auch zahlreiche Neupflanzungen, vor allem im Westen des Plangebietes. In Grenzbereichen wurden von den Betreibern Laubgehölze gepflanzt, bei denen es sich zum Teil auch um nicht-einheimische Ziergehölze (z.B. Forsythie) handelt. Im nördlichen Plangebiet steht ein Mammutbaum.
- Die Pferdekoppel und die Schafweide im Südosten des Plangebietes werden ganzjährig intensiv beweidet und sind durch eine sehr kurze artenarme Trittpflanzenvegetation geprägt. Bei der

Begehung Mitte April konnte im Gegensatz zu den umliegenden Wiesen kaum Grünlandaufwuchs festgestellt werden. Die Weideflächen hatten folgende Artenzusammensetzung: *Bellis perennis*, *Plantago major*, *Ranunculus repens*, *Trifolium repens*, *Rumex obtusifolius* und trittverträgliche Gräser. In Randbereichen der Weide, an Obstbaumstämmen und in Nichtfraßbereichen kamen auch *Ranunculus acris*, *Cerastium holosteoides*, *Potentilla reptans*, *Plantago lanceolata*, *Urtica dioica* und *Taraxacum officinale* vor.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der kaum vorhandenen Verkehrswege bzw. der Lage inmitten der freien Landschaft (am Ende einer Sackgasse) nicht wesentlich vorbelastet. Der Störungsgrad (z.B. durch Straßenverkehrs- oder sonstigen Lärm) ist gering; die Wiesenflächen, die unmittelbar an die Bebauung anschließen, sind jedoch teilweise stark trittbelastet (z.B. rund um die Kinderspielgeräte). Durch die Nutzung – insbesondere durch die Tierhaltung (z.B. Ponys, Schweine, Hühner) – wird jedoch die Zahl der Kleinstrukturen im überplanten Bereich erhöht (z.B. Gemüseanbau, Futter- und Holzlagerung, Trittstellen, ausdauernde Ruderalfluren). Der von Gehölzen gesäumte Bachlauf weiter östlich ist ein wichtiges Verbundelement für den Biotopverbund feuchter Standorte.
- Im Rahmen artenschutzrechtlicher Begehungen am 09.04.2014 und am 23.11.2016 wurden die vorhandenen Obstbäume sowie der Dachboden des abzureißenden Gebäudeteils auf das Vorkommen geschützter Arten hin untersucht (siehe aktualisierter artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 23.11.2016). Im Dachboden fanden sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (weder Kotfunde noch Beutereste); es besteht jedoch eine grundsätzliche Eignung (Einflugöffnungen vorhanden, kein Luftzug). Bei der Begehung wurde ein Hausrotschwanz mit Nistmaterial beim Einfliegen in die Scheune beobachtet, so dass diese sehr wahrscheinlich zur Brut genutzt wird. Viele der Obstbäume im Gebiet weisen Höhlen oder Stammanrisse auf. Die sechs zur Fällung vorgesehenen Bäume im Bereich geplanter Baugrenzen und Zuwegungen sind durchweg jung und weisen keine relevanten Strukturen auf. Zwei weitere Bäume im unmittelbaren Randbereich des geplanten südlichen Baufensters G sind Höhlenbäume (siehe Planzeichnung). In dem südwestlichen Baum konnte eine Bruthöhle eines Stares mit Nistmaterial in einer Spechthöhle sowie einzelne Pellets von Fledermauskot im Stammriss festgestellt werden. Im nordöstlichen Baum bestehen Stammrisse, welche prinzipiell als Quartier für Fledermäuse dienen könnten. Hier konnten lediglich Kotpellets des gewöhnlichen Rosenkäfers (besonders geschützt, aber nicht gefährdet) festgestellt werden. Neben der Scheune und den Obstbäumen wurde auch das übrige Gebiet mit begangen. Im gesamten Hofgelände befinden sich zahlreiche angebrachte Nistkästen für Vögel, aber auch Fledermauskästen. Im nördlichen Schuppen war ebenfalls eine größere Bruthöhle angebracht, die laut Aussagen des Eigentümers derzeit mit einem brütenden Waldkauz besetzt ist. Weitere Vogelarten, die im Plangebiet festgestellt werden konnten waren Feldsperling, Amsel, Rotkehlchen, Girlitz, Kohlmeise und Grünfink.
- Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt auf Grund der zahlreichen Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, als hoch einzustufen.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Obstgartens und der Intensivweide vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Errichtung der beiden neuen Gebäude und deren Zuwegungen verloren. Voraussichtlich werden 6 der mehr als 40 vorhandenen Bäume gefällt. Durch die Rücknahme der beiden Baufenster G und H Richtung Westen bzw. Nordwesten gegenüber früheren Planungsabsichten beträgt der neue Abstand zwischen den Baugrenzen und dem Biotop "Feldhecke bei Teufelsberg" (Nr. 1-8222-436-0629) zukünftig mind. 30 m. Von einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops ist daher nicht auszugehen. Da die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Hofstelle anschließt, kommt es nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen.
- Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, sind im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu gehört, dass vor dem Abriss der Scheune an einem benachbarten Gebäude zwei Fledermausflachkästen anzubringen sind. Zudem sind insgesamt sechs Nistkästen unterschiedlichen Typs (je zwei Meisen- und Starennistkästen sowie zwei Halbhöhlen) zu installieren, um einen Ersatz für die durch die Obstbaum-Fällungen verlorengelassenen Brutmöglichkeiten zu schaffen. Die Gehölzrodungen sowie der Abbruch von Gebäuden dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen. Die im Randbereich des Baufensters G vorhandenen Höhlenbäume sind als stehendes Totholz zu erhalten. Hierfür sind Kronenschnitte zur Standsicherung der Bäume zulässig. Falls die Fällung der Bäume baubedingt unumgänglich ist, sind die ausgelichteten Bäume als stehendes Totholz an anderer Stellen wieder aufzurichten. Sofern die genannten Vorgaben beachtet und umgesetzt werden, führt das Vorhaben nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Lebensraumwert der vorhandenen, zum Teil naturschutzfachlich hochwertigen Bäume zu sichern, wird der Großteil der bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass im Falle einer Neuinstallation von Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.11.2013 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Beachtung des fachgerechten und schonenden Umgangs mit dem Boden. Siehe Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (www.landkreis-ravensburg.de > Umwelt > Bodenschutz).

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz, Abbauvorhaben, Altlasten – SB Bodenschutz:

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Hinweise:

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.

Der Nachweis des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Das im Umweltbericht empfohlene Bodenmanagement-Konzept mit den dort angegebenen Inhalten ist zur Minimierung des Eingriffes in den Boden zu erstellen und durchzuführen. Die Inhalte des Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Vor allem im Hinblick auf die Erdmassenbewegungen, die beim Neubau der östlichen Ferienhäuser am Hang, von Parkplätzen und Zufahrten entstehen (Höhenunterschiede ca. 2 -2,5 m) ist ein Bodenmanagementkonzept sinnvoll. Das Bodenmanagementkonzept ist der Unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden, wird die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Insbesondere sind folgende Punkte bei der Bauausführung zu beachten:

- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" (www.landkreis-ravensburg.de > Umwelt > Bodenschutz).
- Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten.
- Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
- Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähiger Unterboden sind die Vorgaben
 - der DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial";
 - der DIN 18915 "Bodenarbeiten",
 - von Heft 10 vom Mai 1999 'Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme' vom Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg.einzuhalten.
- 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 incl. Rückbau
- Beim Ausbau von Oberboden- und kulturfähigem Bodenmaterial ist die Umlagerungseignung zwingend zu berücksichtigen, d.h. Voraussetzung der Maßnahme ist geeignete Witterung.

Bei Unklarheiten ist der Sachverhalt mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind in ähnlicher Formulierung bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Stellungnahme vom 23.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die von Lockermaterial der Tettang-Subformation unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei steilen Böschungen zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser: Zur Planung sind aus bodenkundlicher, aus rohstoffgeologischer und aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau: Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismusl/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 26.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Hinweis:

Auf dem Flurstück liegen teilweise sandige Lehmböden vor. Diese sind besonders verdichtungsempfindlich. Entsprechend sorgsam sollte bei allen Bodenarbeiten mit dem Boden umgegangen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält unter dem Punkt 5.14 ("Versickerungsanlagen/Retentionsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz") bereits Empfehlungen zum schonenden Umgang mit dem Boden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist im Allgemeinen mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1:200.000) entwickelten sich aus den anstehenden Sedimenten aller Wahrscheinlichkeit nach Parabraunerden. Nach der Reichsbodenschätzung handelt es sich bei den Böden der Fl.-Nr. 54 um sandige Lehme von mittlerer Bodenfruchtbarkeit, denen eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zukommt. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die Böden nur von mittlerer Bedeutung, da ihre Durchlässigkeit für Niederschlagswasser gering bzw. räumlich stark variabel ist, so dass sie in vergleichsweise geringem Umfang zur Grundwasserneubildung beitragen.
- Etwa ein Drittel des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung bzw. Befestigung (Gebäude, Straße, Wege, Hofflächen) bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auch die noch unversiegelten Bodenflächen sind durch die bestehende Nutzung zum Teil deutlich überprägt (Bodenbearbeitung auf den Garten-

flächen, starke Trittbelastung im Bereich von Pferdekoppel und Hühnergarten). Als landwirtschaftliche Ertragsstandorte haben die Böden lediglich im Bereich des Obstanbaus (Intensivobstplantage im Norden, Streuobst im Osten und Südosten) noch eine größere Bedeutung.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Prognose bei Durchführung:

- Ein Teil der Grünlandfläche geht als Weide für die vom Vorhabenträger gehaltenen Pferde und Schafe verloren. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen (z.B. Lagerflächen) beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Im Bereich der beiden neuen Gebäude und deren Zuwegungen kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung führt zu einem Funktionsverlust der betroffenen Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Auf Grund der festgesetzten Grundflächen (GR) können unter Berücksichtigung der gesetzlich zulässigen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) sowie der zusätzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten (Festsetzung 2.3) bis zu etwa 0,18 ha des Plangebietes neu bzw. zusätzlich versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass die beiden neuen Gebäude an den Geländeverlauf angepasst werden, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden.
- Auf Grund der vergleichsweise geringen Neuversiegelung ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 30.10.2013 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser, Abfall, Immissionschutz:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

1.1.1 Im Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere Boden und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern zu beschreiben. Ggfs. sind bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften erforderlich.

1.1.2 Die Erschließung des Gebiets hat entsprechend der wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System zu erfolgen, sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung hat die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Bei der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Möglichkeiten der Rückhaltung zu nutzen. Der Stand der Technik wird in den Arbeitsblättern A 138 bzw. A 117 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. beschrieben.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

1.1.3 Die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach den §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren kann entfallen, wenn die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Ausreichende Vorgaben und Hinweise für die Schadlosigkeit der Regenwasserbeseitigung im Bebauungsplan werden vorausgesetzt. Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

1.1.4 Die ausreichende Bemessung des Ableitungssystems, der Regenwasser- und der Abwasserbehandlungsanlage ist im Bebauungsplan durch die Gemeinde bzw. das planende Ingenieurbüro zu bestätigen.

1.2 Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Ziffern 7a, 7e, 7g BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 45 b Abs. 2 und 3 WG

§ 1 Abs. 1 Niederschlagswasserverordnung

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Gewerbeabwasser:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

Die Erschließung des Gebiets hat entsprechend der wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System zu erfolgen, sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand und schadlos möglich ist.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan wird die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerung / Retention festgesetzt. Es werden entsprechende Vorgaben zur Ausgestaltung der Mulde usw. festgelegt. In der Begründung zum Umweltbericht zum Bebauungsplan wird im Gegensatz dazu beschrieben, dass aufgrund der vorwiegend undurchlässigen Bodenschichten die Einleitung des Oberflächenwassers über ein Retentionsbecken in den Fiselbach erfolgen soll.

Beide Varianten (Versickerung ins Grundwasser, wenn möglich, und gedrosselte Einleitung in den Fiselbach) entsprechen einer geordneten dezentralen Regenwasserentsorgung. Es empfiehlt sich dann jedoch, die Vorgaben zu vereinheitlichen und in den planungsrechtlichen Festsetzungen fachliche Vorgaben auch für die Retention (nicht nur Versickerung) festzusetzen (Retentionsvolumen, Drosselabfluss usw.).

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Ziffern 7a, 7e, 7g BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 45 b Abs. 2 und 3 WG

§ 1 Abs. 1 Niederschlagswasserverordnung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben zur Versickerung und zur gedrosselten Einleitung in den Fiselbach werden entsprechend der Anregung vereinheitlicht. Es werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den

Hinweisen die fachlichen Vorgaben auch für die Retention festgesetzt bzw. aufgeführt und die Überschriften entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen der neuen Gebäude wird gedrosselt über eine Retentionsmulde in den bestehenden, dem Gewässer im Osten zuführenden Regenwasserkanal eingeleitet (vgl. Ziff. 9.2.14, 9.2.24). Es ist darzulegen, was mit den restlichen Parkierungsflächen passiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Regenwasser der Stellplätze und Zufahrten wird ebenfalls über die Retentionsmulde versickert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 31.07.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landesfischereiverbandes Südwürttemberg-Hohenzollern e.V.:

Stellungnahme:

Wenn möglich Niederschlagswasser nicht dem Fiselbach zuleiten, sondern versickern; evtl. Trennsystem?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist sowohl eine Versickerung als auch eine gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den "Fiselbach" möglich. Entsprechend der oben aufgeführten Stellungnahme des Sachgebietes Gewerbeabwasser des Landratsamtes Ravensburg entsprechen "beide Varianten (Versickerung ins Grundwasser, wenn möglich, und gedrosselte Einleitung in den Fiselbach) [...] einer geordneten dezentralen Regenwasserentsorgung."

An der gewählten Systematik wird deswegen festgehalten. Eine Versickerung ist nicht ausgeschlossen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Etwa 90 m östlich des Plangebietes verläuft der Fiselbach (auch: Mühlbach), ein naturnaher Waldbach, welcher etwa 4 km südlich in die Rotach mündet.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genaueren Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Errichtung von zwei zusätzlichen Gebäuden mit den hierfür erforderlichen Zufahrten und Stellplätzen hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die ohnehin bereits geringe Versickerungsleistung nimmt weiter ab, da Flächen versiegelt werden. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,18 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht in erheblichem Maße verändert werden.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Das über die Dachflächen sowie Zufahrten/Zuwegungen und Stellplätze anfallende Niederschlagswasser ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht unmittelbar auf dem Grundstück versickerbares Niederschlagswasser wird dem Retentions- und Versickerungsbereich östlich des Plangebietes zugeleitet, von wo ein gedrosselter Abfluss des gereinigten, nicht versickerbaren Niederschlagswassers über einen bestehenden Regenwasserkanal in den Fiselbach erfolgt.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Die Entwässerung der bestehenden Bebauung erfolgt im Trenn-System. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Sammelkläranlage "Urbanstobel" zugeführt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserleitung DN 150 in das weiter östlich verlaufende Gewässer eingeleitet.
- Es besteht eine Anbindung an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird wie bisher getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Sammelkläranlage "Urbanstobel" zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung siehe Punkt "Schutzgut Wasser" oben.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6,5°C und 7,0°C.
- Auf Grund der bestehenden Bebauung hat das Gebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die zahlreichen vorhandenen Bäume tragen jedoch zur Luftreinhaltung sowie zum klimatischen Ausgleich (Beschattung, Luftbefeuchtung) bei. Es ist anzunehmen, dass entlang des östlich in einem kleinen Tobel verlaufenden Waldbaches eine Kaltluft-Leitbahn verläuft. Diese wird von der bestehenden Bebauung nicht berührt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es besteht eine geringfügige, für den ländlichen Raum typische Vorbelastung der Luftqualität durch die Rinderhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs etwa 120 m südwestlich sowie durch die Biogasanlage etwa 300 m nordwestlich (Geruchsemissionen). Auch durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Vorbelastung durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr ist vernachlässigbar, da das Gebiet am Ende einer Sackgasse liegt und lediglich vom Betreiber des Ferienhofs und seinen Gästen angefahren wird.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die zunehmende Versiegelung und die Rodung einzelner Gehölze wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Da lediglich zwei neue Baukörper mit geringem Volumen hinzukommen und das Gebiet inmitten der freien Landschaft liegt und daher ein

guter Luftaustausch gegeben ist, entstehen für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die entlang des Gewässers im Osten anzunehmende Kaltluft-Leitbahn wird nicht in ihrer Funktion gestört.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch weitere Feriengäste wird voraussichtlich einen so geringen Umfang annehmen, dass hierdurch keine wesentlichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Verkehrsabgase entstehen werden.
- Auch im Bereich der neuen Bebauung kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Nr. 9.3.4.7: Wir empfehlen, die Einbindung in die Landschaft auch für die Garagen und Parkplatzflächen vorzusehen, falls diese in Randlage errichtet werden sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Einbindung der geplanten Parkplatzflächen wird durch den weitest gehenden Erhalt der bestehenden Obstbäume gewährleistet.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Landschaftsbild (Bauweise)

Das Anwesen ist von weither einsehbar, z.B. vom Gehrenberg und daher landschaftsprägend wirksam. Die Ausführungen zum Landschaftsbild unter 1.2.26 Umweltbericht sollten angepasst werden.

Bei den 2 neu zu errichtenden Ferienhäusern sind Flachdachgaupen und Flachdachanbauten vorgesehen. Dies ist mit den Stilelementen der herkömmlichen, ländlichen Bauweise nicht zu vereinbaren. Es ist daher in Zuordnung zu dem typvollen Hofensemble, eine landschaftstypische Lösung (Satteldach z.B. mit Schleppgaupen) zu finden.

Dies ist beim Umbau der Scheune deutlich besser gelungen.

Entsprechende Vorgaben sind bei den örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.

Stellplätze

Die Platzierung der notwendigen Stellplätze und evtl. Nebenanlagen sind im Bebauungsplan darzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Landschaftsbild werden ebenfalls entsprechend angepasst.

Die Kritik zur beabsichtigten Gestaltung des hinzutretenden Gebäudes wird nicht geteilt.

Das Gebäude ist im Wesentlichen einheitlich mit landschaftstypischen Satteldächern geplant. Dies bedeutet bereits eine Einschränkung des Vorhabenträgers. Die geforderte Vorgabe zur Dachform von Anbauten und Gaupen wird daher als nicht verhältnismäßig erachtet. In diesem Punkt soll dem Vorhabenträger die erforderliche Flexibilität eingeräumt werden. Die bestehenden Regelungen zu Dachformen werden beibehalten.

Der Anregung nach Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird nachgekommen. Hinsichtlich der Flächen für Nebenanlagen wird auf die Abwägung zu diesem Sachverhalt verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Die überplante Hofstelle liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Sie befindet sich im oberen Bereich eines nach Osten abfallenden Hanges in landschaftlich attraktiver Umgebung. Insbesondere die zahlreichen im Bereich der Hofstelle vorkommenden Obsthochstämme bieten im jahreszeitlichen Verlauf besondere Reize für den Betrachter und binden die Bebauung auf eine für die Region charakteristische Weise in die Landschaft ein. Auch die weiter östlich bestehenden Hecken, die Pferdekoppeln sowie die Obstplantagen erhöhen den Abwechslungsreichtum der Landschaft, was sich auf deren Erlebnis- und Erholungswert positiv auswirkt.
- Die vorhandene Bebauung ist auf Grund der Gebäudehöhe, der topographischen Lage und der östlich liegenden Gehölzstrukturen nicht von weitem einsehbar. Bei guter Wetterlage ist das Plangebiet jedoch vom 7 km entfernten Gehrenberg aus sichtbar. Blickbezüge auf die Hofstelle

sind zudem von den umliegenden Anwesen (Biogasanlage, Rinderbetrieb) gegeben; eine besondere Exponiertheit liegt jedoch nicht vor. Vom Plangebiet selbst aus ist neben den benachbarten Anwesen auch der Kirchturm der evangelischen Kirche in Winterbach zu sehen.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung der beiden neuen Gebäude erfährt das Landschaftsbild eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung. Ein kleiner Teil der vorhandenen Obstbäume (Bereich der Pferdeweide) geht verloren; die bauliche Ausdehnung der Hofstelle vergrößert sich. Eine Fernwirkung der neuen Bebauung ist jedoch auf Grund der topographischen Lage und der östlich vorhandenen Gehölzstrukturen nicht anzunehmen. Bedeutende Blickbezüge werden nicht gestört.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung der Lage inmitten der freien Landschaft angemessen ist (Beschränkung von Gebäudehöhe und -grundfläche, Vorgaben für das Material und die Farbe der Dächer). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten und eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, wird der größte Teil der vorhandenen Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Sollten einzelne Bäume aus Alters- oder Krankheitsgründen abgehen, ist durch entsprechende Nachpflanzung ein auf lange Sicht gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Aus gestalterischen und landschaftsästhetischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen generell ausgeschlossen.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht sowie Ergänzung:

Äußerung:

Bisher stellt das Areal eine privilegierte Landwirtschaft mit Wohnnutzung im Außenbereich dar und genießt damit aus immissionsschutzfachlicher Sicht den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigungen der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Rinderhaltung und Biogasanlage) wurde dieser Schutzanspruch berücksichtigt. Für die neu errichtete Biogasanlage wurde ein entsprechender gutachterlicher Nachweis aus schalltechnischer Sicht erbracht. Diese schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten ($> 15 \text{ dB(A)}$) werden.

Es ist zu klären und zu begründen, welcher Schutzanspruch für das zukünftige Sondergebiet zu Grunde gelegt wird. Denkbar wäre jener des Mischgebietes, da das Areal auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt wird und die Ferienwohnungen unter dem Motto "Ferien auf dem Bauernhof" vermarktet werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter reduziert wird sondern im relevanten Ausmaß erhalten bleibt. In der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) werden für Ferienhaussiedlungen Orientierungswerte von 50 dB(A) und 35 dB(A) genannt, welche denen eines reinen Wohngebietes (WR) entsprechen. Alternativ könnte wegen der zukünftig eventuell vorwiegenden Wohnnutzung auch der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes zu Grunde gelegt werden. Im Nachgang zum Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand ein Telefonat zwischen Herrn Bolay und Frau Martin (Büro Sieber) statt, worin der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes diskutiert wurde. Aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes ist dies auch ein möglicher und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens begründbarer Schutzanspruch, da dies für die geplante Nutzung "Ferien auf dem Bauernhof" ein Mittelwert aus einem reinen Wohngebiet (Ferienhaussiedlung) und dem eines Mischgebietes (Wohnen im Außenbereich) darstellt.

Sollte für das Areal zukünftig nicht mehr der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu Grunde gelegt werden, so ist mittels einer Untersuchung der Geräusch- und Geruchsmissionen darzulegen, dass die geltenden Werte im Plangebiet eingehalten werden. Die Folge einer solchen Einstufung wäre, dass die umgebende Landwirtschaft bei möglicherweise zukünftigen Erweiterungen den erhöhten Schutzanspruch des Teufelsbergareals zu berücksichtigen hätte.

Die Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsmissionen der Biogasanlage kann verbal argumentativ anhand der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegeben synthetischen Windrosen abgearbeitet werden. Vom Landwirtschaftsamt sind die Geruchsmissionen der südöstlich des Vorhabens situierten Rinderhaltung zu ermitteln und zu bewerten.

Die Geräusch-Immissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Rinderhaltung) sind zunächst inkl. dessen möglichen Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen einer Betriebsbeschreibung zu ermitteln und gemäß der DIN 18005-1 fachlich einzuschätzen.

Von der nordwestlich des Plangebietes gelegenen 20-kV Freileitung ist mit keinen immissionsrelevanten Geräuschmissionen zu erwarten.

Ergänzung:

Die Vorhabenträger wurden darauf hingewiesen, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Schutzanspruch Grundlage für die zukünftige Beurteilung von Lärmeinwirkungen auf die Ferienwohnungen bildet. Würde beispielweise ein Schutzanspruch eines Mischgebiets festgesetzt, so dürften Anlagen in der Umgebung der Ferienwohnungen den Immissionswert von 45 dB(A) nachts voll ausnutzen.

Ein erhöhter Aufwand im Bauleitplanungsverfahren bei der Festsetzung eines höheren Schutzanspruchs (z. B. WR, WA) könnte sich vor diesem Hintergrund auf die Zukunft gesehen lohnen, wenn dadurch die Zufriedenheit der Feriengäste dauerhaft sichergestellt werden kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 30.10.2013 des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e. V.:

Stellungnahme:

Der Antragsteller betreibt eine Nebenerwerbslandwirtschaft (Obstbau) sowie Ferienzimmer und Ferienwohnungen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Vergangenheit war deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung ohne Probleme möglich. Dies muss auch in Zukunft so sein. Der nächstliegende landwirtschaftliche Betrieb, der Rindviehhaltung betreibt, liegt ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt. Die nachbarschaftlichen Verhältnisse waren bis dato in Ordnung. Der Bestand des Betriebs muss gesichert bleiben. Ebenfalls dürfen mögliche Entwicklungsschritte nicht behindert werden.

Besprechungs-Termin vom 08.10.2014, Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt:

Äußerung:

Weitere Ausführungen oder Untersuchungen zum Immissionsschutz (angrenzende Biogasanlage) sind nicht erforderlich, da mit der Festsetzung des Schutzanspruches eines Mischgebietes und der Tatsache, dass die neue Bebauung nicht näher an die Biogasanlage heranrückt, keine neu zu bewertenden Einwirkorte entstehen.

Stellungnahme vom 11.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Zum Thema Immissionsschutz weisen wir auf eine Pressemitteilung vom 06.08.2014 hin, wonach der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell der Erweiterung der Biogasanlage des Landwirts Siegfried Jehle im Gewann Teufelsberg zugestimmt hat. Die Immissionsproblematik hinsichtlich zweier evtl. konkurrierender Nutzungsansprüche sollte konkret untersucht werden (Abstand nach Plansatz 4.2.1.7 der FNP-Änderung: 300 m, nach Plansatz 8.1-.2.1 des Bebauungsplanes 500 m).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange ist zu sagen, dass dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Fachbehörden der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet wird. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen

Nutzung mit einem Nebeneinander landwirtschaftlicher Nutzungen mit gewerblichen Ferienwohnungen. Der Schutzanspruch des bisherigen Außenbereichsanwesens wird dadurch nicht verändert. Durch das Vorhaben rücken auch keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an benachbarte landwirtschaftliche Betriebe heran. Nutzungskonflikte und Einschränkungen für benachbarte Betriebe resultieren folglich aus der vorliegenden Planung nicht.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

Gesunde Wohnverhältnisse:

Laut Begründung sind im Planbereich nunmehr 6 feste Wohneinheiten geplant.

Die geforderten gesunden Wohnverhältnisse sind unter Berücksichtigung der bereits bekannten Immissionsproblematik durch den angrenzenden und den beim Ferienhof vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb sowie der im Umfeld befindlichen Biogasanlage sicher zu stellen. Hierzu ist u.E. ein Geruchsgutachten erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Plan wird dahingehend geändert, dass Wohnen nur noch betriebsbezogen zulässig ist. Auf oben stehende Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die Abwägung zu immissionsschutzfachlichen Belangen wird verwiesen.

Stellungnahme vom 14.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landesbauernverbandes in Baden-Württemberg e. V.:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 30.10.2013 bleibt weiterhin bestehen und wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird auf oben stehende Abwägung zur Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 11.08.2014 verwiesen. Die vom Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-

Württemberg (LUBW) herausgegeben synthetischen Windrosen lassen keine Beeinträchtigungen erwarten. Im Übrigen ändert sich der Schutzanspruch des Plangebiets nicht, weswegen sich für die angrenzende Landwirtschaft durch die Planung keine Einschränkungen ergeben.

Stellungnahme vom 30.05.2014 zweier Bürger:

Stellungnahme:

Wir haben zwischenzeitlich über das Gemeindeblatt vom 09.05.2014 die Bekanntmachung erhalten, dass direkt neben unserem landwirtschaftlichen Betrieb ein Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" erstellt werden soll.

Wir können diesem Bebauungsplan leider nicht zustimmen, da wir Einschränkungen hinsichtlich unserer Landwirtschaft erwarten. Wir gehen davon aus, dass sich eine Ferienhofanlage nicht mit den Emissionen verträgt, die typischerweise von einer Landwirtschaft ausgehen (Schall, Geruch).

Wir haben unseren Betrieb an einen Landwirt verpachtet, und gehen aufgrund der vorherrschenden Windrichtung davon aus, dass Streitigkeiten zwischen Feriengästen und dem Landwirt vorprogrammiert sein werden.

Wir gehen davon aus, dass das Landwirtschaftsamt eine entsprechende Stellungnahme abgeben wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Belange ist zu sagen, dass dem Bereich in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Fachbehörden der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet wird. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung mit einem nebeneinander landwirtschaftlicher Nutzungen mit gewerblichen Ferienwohnungen. Der Schutzanspruch des bisherigen Außenbereichsanwesens wird dadurch nicht verändert. Durch das Vorhaben rücken auch keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an benachbarte landwirtschaftliche Betriebe heran. Nutzungskonflikte und Einschränkungen für benachbarte Betriebe resultieren folglich aus der vorliegenden Planung nicht.

Im Rahmen der bestehenden Baugenehmigungen und der Baugenehmigung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage wurde dieser Schutzanspruch berücksichtigt. Für die Biogasanlage wurde ein entsprechender gutachterlicher Nachweis aus schalltechnischer Sicht erbracht. Diese schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten ($> 15 \text{ dB(A)}$) werden.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsmissionen der Biogasanlage und der südöstlich des Vorhabens situierten Rinderhaltung ist mit keinen Überschreitungen der zulässigen Werte auf Grund der vom Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegeben synthetischen Windrosen zu erwarten.

Die immissionsschutzfachlichen Belange sind damit hinreichend beachtet.

Stellungnahme vom 13.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 eines Bürgers:

Stellungnahme:

"Für die Bebauung vorgesehene Fläche sind die Immissionswerte des Allgemeinen Wohngebiets/Mischgebiets zugeordnet."

Diese Zuordnung ist nicht ausreichend präzisiert, da sich die Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten per Definition in der TA Lärm erheblich voneinander unterscheiden.

Um nachteiligen Einflüssen durch die Ausweisung des Bebauungsplans auf den bereits bestehenden sowie auch zukünftigen Betrieb der nahegelegenen Biogasanlage und des von uns bewirtschafteten Milchviehbetriebs auf der Hofstelle Röck entgegen zu wirken, muss der Bebauungsplan unbedingt den Immissionsrichtwerten eines Mischgebiets zugeordnet werden.

Eine Zuordnung als Allg. Wohngebiet würde bereits jetzt zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in die bestehenden Anlagen führen, die den Fortbestand bzw. Weiterbewirtschaftung dieser Anlagen gefährdet und kann somit keinesfalls akzeptiert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden bzw. sie bezieht sich auf einen alten Planungsstand. Durch die Planung wird dem Plangebiet der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet. Damit ist der Forderung bereits im Entwurf vom 24.06.2014 hinreichend nachgekommen.

Stellungnahme:

"Planungsrechtliche Festsetzungen: ...Zulässig sind: ... u.a. 1 BHKW"

Hier ist unbedingt darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden, um nachteilige Einwirkungen auf die Umwelt v.a. durch den vielzitierten niederfrequenten Schall zu verhindern. Vor allem im Hinblick auf den Betrieb eines Ferienhofes mit erholungsuchenden Gästen, muss hier größtes Augenmerk darauf gelegt werden.

Ich möchte mich an dieser Stelle persönlich zu diesem Vorhaben äußern und betonen, dass es aus meiner Sicht grundsätzlich keinerlei Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes gibt. Persönliche und wirtschaftliche Überlegungen haben, wie wenige Jahre zuvor bei uns auch, wohl zu dem Entschluss geführt, dieses Vorhaben umzusetzen. Diese Feststellung soll auch dazu dienen, bei entsprechender Bereitschaft ein Gespräch im Sinne einer guten Nachbarschaft zu führen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist im Interesse des Vorhabenträgers, dass das von ihm geplante Blockheizkraftwerk die eigenen Feriengäste nicht stört. Es handelt sich dabei nicht um einen Belang der im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet wird.

Die abschließenden Äußerungen zum geplanten Vorhaben und zur bestehenden Gesprächsbereitschaft werden zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Innerhalb des Plangebietes bestehen eine Nutzung als Ferienhof sowie eine Nebenerwerbslandwirtschaft (Obstbau mit Brennerei, Schafhaltung). Auf Grund der Vermietung von Ferienwohnungen und -zimmern ist der Bereich für den lokalen Tourismus bedeutsam. Ausgeschilderte Rad- oder Wanderwege führen nicht am Gebiet vorbei. Der nächste Wanderweg verläuft entlang der Gemeindeverbindungsstraße durch den südlich liegenden Weiler Wälde; dieser Weg ist vom Plangebiet fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar. Das Umfeld des Plangebietes hat auf Grund des attraktiven Landschaftsbildes generell eine hohe Bedeutung für die Naherholung.
- Etwa 300 m nordwestlich befindet sich eine Biogasanlage, von der Lärm- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken. Etwa 120 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Rinderhaltung betreibt. Auch von diesem Betrieb wirken Lärm- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung, von der jedoch keine immissionsrelevanten Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Prognose bei Durchführung:

- Ein Teil der Grünlandfläche geht als Weideland verloren. Dafür wird dem Betreiber des im Gebiet bestehenden Ferienhofs eine Erweiterung seines Bestands an Ferienwohnungen und -zimmern ermöglicht, wodurch dessen wirtschaftliche Stellung gesichert und gleichzeitig das touristische Angebot der Gemeinde gestärkt wird. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. An den bestehenden Wegeverbindungen ändert sich jedoch nichts. Zudem wird durch die Anlage einer Streuobstwiese im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen langfristig die Attraktivität des Gebietes für die Naherholung erhöht.
- Nordwestlich in einem Abstand von ca. 300 m zum Vorhaben befindet sich eine Biogasanlage und südöstlich in einem Abstand von 120 m befindet sich ein Jungviehstall mit ca. 100 Rindern.

Auf Grund des genannten Abstandes und des Schutzanspruches eines Mischgebietes ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm-, Geruchsmissionen) zu rechnen. Maßnahmen zur Immissionsminimierung sind nicht erforderlich.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich Photovoltaik-Module auf beiden Dachflächen des nördlichen Schuppens. Gemäß dem Umwelt-Daten- und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.148 kWh/m². Da das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs nur leicht nach Osten hin abfällt und verschattende Elemente ausreichend weit entfernt sind, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist das Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von etwa 200 m als günstig zu bewerten (Kategorie 1). Da es sich bei der genannten Karte um eine Übersichtsdarstellung handelt, kann hieraus jedoch keine abschließende Beurteilung über die Eignung des Standorts für die Erdwärmenutzung abgeleitet werden. Detaillierte Informationen sind dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zu entnehmen. Demnach ist im Plangebiet zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen die Bohrtiefe auf 361 m beschränkt. Zudem sind während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau Erdgasaustritte möglich. Gegen Gebühr kann ein prognostisches Bohrprofil beim LGRB bezogen werden.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz:

Stellungnahme:

Biotop. § 30 BNatSchG

Der Abstand des Bauquartiers zum Biotop 1-8222-436-0629 "Feldhecke bei Teufelsberg" muss zum Schutz desselben 10 m betragen (§ 30 BNatSchG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Biotop werden zur Kenntnis genommen. Durch die Rücknahme der beiden Baufenster G und H Richtung Westen bzw. Nordwesten beträgt der neue Abstand zwischen den Baugrenzen und dem Biotop 1-8222-436-0629 "Feldhecke bei Teufelsberg" zukünftig mind. 30 m. Von einer Beeinträchtigung dieses Biotops ist daher zukünftig nicht mehr auszugehen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Natura 2000-Gebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet ("Rotachtal Bodensee", Nr. 8222-342) befindet sich etwa 1,75 km-2,00 km nördlich und nordwestlich. Es ist von der Planung auf Grund der zum Plangebiet bestehenden Entfernung und der beabsichtigten Nutzung nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 m zum Plangebiet das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Feldhecke bei Teufelsberg" (Nr. 1-8222-436-0629). Entlang des Fiselbachs weiter östlich verläuft ein Biotopschutzwald im Sinne des § 30a LWaldG "Waldbach zw. Dürrsuppen und Teufelsmühle" (Nr. 2-8222-436-2013).
- Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2013 des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere Landesplanungsbehörde:

Stellungnahme:

Nach dem Plansatz 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist beim Bau von Freizeitwohnungen dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen. Neue Freizeitwohnungen sind nach Möglichkeit innerhalb bestehender Siedlungen zu schaffen. Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass Ferienhausgebiete sich in der Region, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht bewährt haben. Darüber hinaus sind nach dem Plansatz 5.4.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP) Freizeiteinrichtungen möglichst in bestehenden Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnungen an diese zu errichten.

Bei den o.a. Plansätzen handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung. Diese sind zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Des Weiteren ist die Abgrenzung des Sondergebietes hinsichtlich der geplanten Flächenausweisungen im FNP zu prüfen. Zu pauschalen Flächenausweisungen, die über den Bedarf hinausgehen und für die keine Begründung vorliegt, werden im Sinne von Plansatz 2.2.3.1 des LEP als zu beachtendes Ziel der Raumordnung Bedenken erhoben. Nach diesem Plansatz ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.10.2013 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienwohnungen Teufelsberg" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Unter Plansatz 3.1.4 des Regionalplanes sind Grundsätze (zu berücksichtigen) und Vorschläge (nicht verbindlich) zum Fremdenverkehr und zur Erholung aufgeführt. Danach liegt das Vorhaben im Fremdenverkehrsbereich Nr. 6 – "Westliches Oberschwaben", für den Vorschläge formuliert sind (Seite 56).

Allerdings enthält der Regionalplan auch den Grundsatz (Plansatz 2.2.3 Seite 24), dass beim Bau von Freizeitwohnungen dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen ist. Neue Freizeitwohnungen sind nach Möglichkeit innerhalb bestehender Siedlungen

gen zu schaffen (s. auch Begründung zum Regionalplan Seite 24). Darüber hinaus ist der unkoordinierten Weiterentwicklung und Verfestigung von Streusiedlungen nach dem Grundsatz 1.9 des Landesentwicklungsplanes (LEP) entgegenzuwirken. Hierzu wird im Hinblick auf die Zersiedlung der Landschaft auf die Begründung zu Plansatz 1.9 LEP (Seite B 5) verwiesen, der bei nicht vermeidbaren Eingriffen die Konzentration und Bündelung fordert.

Diese Grundsätze sind zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

In diesem Zusammenhang ist die Abgrenzung des Sondergebietes hinsichtlich der geplanten Flächenausweisungen im FNP zu prüfen. Zu pauschalen Flächenausweisungen, die über den Bedarf hinausgehen (z.B. Pachtgrundstück) und für die keine Begründung vorliegt, werden im Sinne von Plansatz 2.2.3.1 des LEP als zu beachtendes Ziel der Raumordnung (die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken) Bedenken erhoben.

Sollten vergleichbare Bauanfragen zu Sondergebieten im Außenbereich für den Tourismus auftreten, wird der Gemeinde empfohlen, die Erstellung eines Tourismuskonzeptes zu prüfen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist sicherzustellen, dass eine Umwidmung in dauerhafte Mietwohnungen ausgeschlossen werden kann.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Umweltamt:

Äußerung:

Seitens des Naturschutzes wird ebenfalls die Erstellung eines Tourismuskonzeptes befürwortet. Möglicherweise ist hinsichtlich des Themas Erholung eine Anpassung des Landschaftsplanes erforderlich. In jedem Fall ist im Umweltbericht auf den Landschaftsplan einzugehen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.11.2013 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Allgemeine Einschätzung des Vorhabens:

Es bestehen gegen die "Ferienhaussiedlung" aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken, da im Außenbereich "Ferienwohnungsangebote" im Rahmen des privilegierten Betriebes (§ 35 Abs.1 BauGB) bleiben sollte. Der Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs ist zu berücksichtigen.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung)

Darstellung des Bedarfs der Planung im FNP und Landschaftsplan

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Mit Grund und Boden soll nach § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Gemeinde muss den Bedarf für die "Ferienhaussiedlung" nachweisen bzw. ein planerisches Konzept vorlegen, ob bzw. in welchen Gebieten diese zugelassen werden sollen. Dies ist in der Begründung darzustellen.

Dabei sind auch die Inhalte des Landschaftsplans zu überprüfen, ggf. wäre dieser entsprechend zu überarbeiten (siehe u.a. Auszug LPl., S. 53 "Erholungsnutzung"). Nach Aussagen des Landschaftsplanes liegt das Gebiet Horgenzell nicht mehr innerhalb des Erholungsgebietes des Bodenseeraumes.

Stellungnahme vom 11.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Von den oben angeführten Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung durch die Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Auf unsere Stellungnahme vom 21.10.2013 wird jedoch verwiesen. Danach ist nach Plansatz 2.3.2 der Grundsatz des Regionalplanes in Verbindung mit Plansatz 5.4.3 des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen, beim Bau von Freizeitwohnungen dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen und möglichst innerhalb bestehender Siedlungen zu realisieren. Ebenso betrifft das Vorhaben den Grundsatz 2.3.1 des Regionalplanes, wonach neue Baugebiete (hier: dauerhaftes Wohnen) grundsätzlich an Orten mit gesicherter Grundversorgung und mit guten Anschlüssen an das Straßennetz und mit einer Mindestbedienung im öffentlichen Personennahverkehr aufgrund eingehender Landschaftsanalysen ausgewiesen werden. Orte und Weiler ohne diese Voraussetzungen sollen auf die Eigenentwicklung beschränkt werden.

Hierzu steht die neu im Konzept enthaltene Ausweisung von 6 geplanten dauerhaften Wohneinheiten im Widerspruch. Nach Punkt 4.3.4.1 der FNP-Änderung dient die Planung dazu, dem Betreiber der im Änderungsbereich bestehenden Ferienwohnungen eine Erweiterung dieser Nutzung zu ermöglichen. Die Einrichtung von Dauerwohnen ist nicht aufgeführt.

Die Weiterentwicklung der Streusiedlung ist im Sinne von Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes auf die Sondergebietsnutzung "Ferienhof" zu beschränken und auf die Ausweisung allgemeinen Wohnens zu verzichten, zumal diese Nutzung nicht der Zweckbestimmung des SO-Gebietes "Ferienhof" entspricht. Vor dem Hintergrund vorhandener Wohnbaureserven nach dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell - Wilhelmsdorf wird kein Bedarf an der Entwicklung von zusätzlichen Dauerwohnbauflächen im bisherigen Außenbereich und somit ein Widerspruch zum Ziel des Plansatzes 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes gesehen (s. auch Punkt 3.2.4.1 der Änderung des Flächennutzungsplanes).

Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken, die Errichtung von Wohnraum sollte sich auf die Ortslagen mit entsprechender Infrastruktur konzentrieren. Die unter Punkt 3.2.2.5 zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Auffassung, dass mit einer strengen Begrenzung auf 6 Dauerwohnungen der Entstehung einer Splittersiedlung entgegengewirkt werden kann, wird nicht geteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen im Hinblick auf die Grundsätze, wonach beim Bau von Freizeitwohnungen dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen ist (2.3.2) und neue Baugebiete grundsätzlich an Orten mit gesicherter Grundversorgung, mit guten Anschlüssen an das Straßennetz und mit einer Mindestbedienung im öffentlichen Personennahverkehr auf Grund eingehender Landschaftsanalysen ausgewiesen werden sollen (2.3.1) werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Grundsatzes 2.3.2 ist zu sagen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung bestehender Betriebsflächen des Ferienhofes "Teufelsberg" handelt. Dieses Planungserfordernis ist ortsgebunden. Gleichzeitig sind die Vorhabenträger bemüht, ihre Erweiterungen soweit möglich durch Umbauten im Bestand zu realisieren. Der Umbau des bisherigen Wirtschaftsgebäudes ist deswegen ein zentraler Bestandteil der Planung. Die Vorhabenträger sind auch bemüht, den historischen landwirtschaftlichen Wohnteil desselben Gebäudes für die Ferienwohnungsnutzung zu aktivieren. Dem steht gegenwärtig noch eine eingetragene Baulast entgegen. Auf Grund der Nachfrage und der aktuellen Bedarfsanalyse des Ferienhofes ist eine Deckung im Bestand allein jedoch nicht möglich, um eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen. Ergänzend ist daher der Neubau von zwei zusätzlichen Ferienhäusern mit insgesamt 7 Ferienwohnungen vorgesehen, welche sich kompakt und so nah wie möglich am Bestand orientieren. Die Errichtung der beiden vorgesehenen Neubauten für Ferienwohnungen sowie deren Lage, Größe und Höhenentwicklung wurde in verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit den Behörden diskutiert und zuletzt im Rahmen eines Ortstermins zusammen mit dem Landratsamt am 09.03.2016 abgestimmt.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes 2.3.1 wurde die Planung korrigiert. Wohnen ist nur noch betriebsbezogen zulässig und damit dem Betrieb untergeordnet. Ein neues Baugebiet, das sich unabhängig vom Betrieb entwickeln kann, entsteht folglich hier nicht. Es handelt es sich lediglich

um die Erweiterung eines funktionierenden Betriebes, die damit ausschließlich in dieser konkreten Lage möglich ist. Gleichwohl ist zu sagen, dass der Ferienhofbetreiber für die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung (im Wesentlichen: Obstbau) und die Ferienwohnungsnutzung einen gewissen Personalbedarf, der im Zuge der geplanten Erweiterungen zunimmt, aufweist. Dieses Personal soll teilweise am Ferienhof untergebracht werden, wofür die betriebsbezogenen Wohnungen erforderlich sind. Davon ist lediglich eine zusätzliche Erntehelferunterkunft und eine Betriebsnachfolger-Wohnung zu der bereits im Betriebsleiterwohnhaus bestehenden Erntehelferwohnung vorgesehen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Die vom Regionalverband in seiner Stellungnahme vom 31.10.2014 empfohlene Entwicklung eines kommunalen Tourismuskonzeptes ist nicht weiterverfolgt worden (Plansatz 3.2.2.3). Weitere Ansätze sind im Ortsteil Kappel zu erwarten. Anstelle einer jeweiligen Einzelfallbetrachtung mit Änderung des Flächennutzungsplanes sollte nach wie vor an der Entwicklung eines Tourismuskonzeptes festgehalten werden. Die unter Punkt 2.2.2.3 getroffenen Aussagen nach einer in den vergangenen Jahren insgesamt konstanten Nachfrage lassen bei mittlerer bis guter Auslastung keinen größeren Bedarf nach Neuausweisungen begründen. Es handelt sich jeweils um Einzelinteressen, denen keine Sonderfallkonstellation zugrunde liegt, sondern die - mit der Erweiterung aus dem Bestand heraus - alle miteinander vergleichbar sein dürften und in einer Gesamtschau zu betrachten wären, anstelle einzelner Flächennutzungsplanänderungen. Hierzu fehlen entsprechende Aussagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und grundsätzlich auf Ebene der Flächennutzungsplanung abzuhandeln sein.

Es wird gleichwohl darauf hingewiesen, dass ein weitergehender Bedarf an zusätzlichen Ferienwohnungen in der Gemeinde Horgenzell gegenwärtig nicht gesehen wird, weswegen es derzeit auch kein Tourismuskonzept gibt. Lediglich im Bereich Urbanstobel erwägt ein Betreiber eine Ausweitung dieser Nutzung von einer auf drei Ferienwohnungen. Diese Erwägungen rechtfertigen jedoch in diesem Zusammenhang nicht direkt eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes, da nicht abgesehen werden kann, ob dies für die angedachte Erweiterung überhaupt erforderlich ist und wie dringend und kurzfristig diese Absichten sind. Die Begründungen zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan werden entsprechend klarstellend ergänzt.

Stellungnahme:

Fazit: Da Dauerwohnungen den Zielen und Grundsätzen des Plansatzes 3.1 des Landesentwicklungsplanes widersprechen, ist allgemeines Wohnen im Sondergebiet "Ferienhof" auszuschließen. Ob und in welchem Umfang betriebsbezogenes Wohnen über den vorhandenen Wohnungsbestand hinaus möglich ist, ist mit der Fachbehörde abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Das geforderte Vorgehen wurde durchgeführt und die entsprechenden Festsetzungen angepasst. Wohnen ist nur noch betriebsbezogen zulässig, mit insgesamt vier betriebsbezogenen Wohnungen. Zudem fand ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und dem Landratsamt Ravensburg statt sowie ein Ortstermin mit dem Landratsamt, um auf Grundlage des ermittelten Bedarfs in Abwägung mit den Zielen der Raumordnung den konkret möglichen Umfang und die genaue Lage der zusätzlichen Neubauten für Ferienwohnungen sowie den Umfang an betriebsbezogenem Wohnen zu diskutieren. Diese Ergebnisse werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Stellungnahme vom 23.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:

Stellungnahme:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg", von dem zwar keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG unmittelbar betroffen sind, hat der Regionalverband innerhalb der vergangenen 4 Jahre sowohl im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung im Außenbereich wie auch hinsichtlich der Feriennutzung mehrfach Stellung genommen.

Durch verschiedene Umplanungen und Reduzierungsmaßnahmen konnte nun ein Stand erreicht werden, der unter Beachtung der Auflagen des Landratsamtes Ravensburg nach dem am 09.03.2016 stattgefundenen Ortstermin und dessen Protokoll vom 15.03.2016 sowie den Nachforderungen des Landratsamtes (Mails vom 16.08.2016 und vom 07.09.2016 mit Bestätigung durch den Vorhabenträger vom 09.09.2016) als genehmigungsfähig angesehen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Darstellung des Sachverhalts sowie die Genehmigungsfähigkeit der Planung werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen.

Stellungnahme:

Sofern der vom Regionalverband mit Mail vom 05.10.2016 an den Vorhabenträger geforderte Ausschluss einer Wohnnutzung im Untergeschoß der beiden zu errichtenden Ferienhäuser gewährleistet wird, bringt der Regionalverband zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Zeichnung Untergeschoss) ist in dem Neubau von zwei Ferienhäusern im Untergeschoss keine Wohnnutzung vorgesehen, lediglich Kellerräume sowie Räumlichkeiten für Technik und Wäsche. Dies ist laut § 3 der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch verbindlich. Somit wurde der Forderung nachgekommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.05.2017:

Bestandsaufnahme:

Landesentwicklungsplan und Regionalplan:

Durch die Planung wird das Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) berührt. Demnach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Planung tangiert den weiteren Plansatz 5.4.3 des Landesentwicklungsplans 2002 und den Grundsatz 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben. Demnach sind Freizeiteinrichtungen möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten (LEP 2002) und beim Bau von Freizeitwohnungen ist dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen (Regionalplan). Durch die auf Grundlage intensiver Abstimmungen mit den Fachbehörden getätigten Planänderungen wird die Planung als vereinbar mit dem o.g. Zielen und Grundsätzen gesehen (bezüglich der Begründung siehe Ausführungen in der städtebaulichen Begründung (Punkt "Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl")).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 06.11.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Der Landschaftsplan (Planteil) stellt neben der bestehenden Bebauung die östlich und südöstlich vorhandenen Streuobstwiesen als zu erhaltende Biotope dar. Durch das Vorhaben entfallen voraussichtlich sechs Bäume im Bereich der Hofstelle. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch in dem Bereich, den der Landschaftsplan hierfür vorsieht, als Ergänzung zu den bestehenden Obstbäumen weitere Obsthochstämme gepflanzt, so dass die Planung dieser Zielvorgabe des Landschaftsplanes gerecht wird. Im Textteil des Landschaftsplanes wird dargestellt,

dass Horgenzell nicht mehr innerhalb des Erholungsgebietes des Bodenseeraumes liegt. Das Areal "Teufelsberg" befindet sich jedoch sehr nahe an den Ausflugszielen der Bodenseeregion und der Kreisstadt Ravensburg und profitiert bereits jetzt von dieser Lage. Gleichzeitig bietet die ruhig gelegene Hofstelle für Gäste die Möglichkeit, das "Landleben" mit den Reizen der vier Jahreszeiten zu erleben, während der Hauptort Horgenzell mit seiner Gastronomie noch fußläufig über Dürrsuppen erreichbar ist. Die umliegende Landschaft mit den naturnahen Wäldern, Bächen, (Obst-)Wiesen und Feldern sowie den Weilern und Gehöften bietet zahlreiche Wandermöglichkeiten. Insgesamt ist daher der Standort für eine Erholungsnutzung sehr gut geeignet. Wie in der städtebaulichen Begründung (Punkte "Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl" und "Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung") im Detail dargestellt besteht zudem in der Gemeinde Horgenzell allgemein und konkret am vorliegenden Standort eine beständig hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen. Insbesondere im südlichen Gemeindegebiet von Horgenzell konzentrieren sich derzeit Beherbergungsbetriebe. Dieser landschaftlich sehr attraktive, dem Bodensee zugewandte Bereich soll auch zukünftig den Schwerpunkt der touristischen Entwicklung in der Gemeinde darstellen, weshalb in diesem Bereich auch schwerpunktmäßig Kapazitäten geschaffen werden sollen. Der Standort des Vorhabenträgers liegt ebenfalls im südlichen Gemeindegebiet und entspricht damit dem planerischen Ziel der Gemeinde. Das im Landschaftsplan als gegenüber der Erholungsnutzung besonders empfindlich dargestellte Pfrunger Ried bleibt bei einer Konzentration des Fremdenverkehrs auf das südliche Gemeindegebiet unberührt. Die Planung widerspricht daher nicht den Zielvorgaben des Landschaftsplanes.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 24.06.2014 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2013 des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere Landesplanungsbehörde:

Stellungnahme:

Das Regierungspräsidium entnimmt den Unterlagen die Absicht der Gemeinde Horgenzell die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienwohnungen in einem rd. 1 ha großen Sondergebiet zu schaffen. Dieses Baugebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 30.10.2013 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

Parallelverfahren Flächennutzungsplan:

§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB verlangt für das Parallelverfahren, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Stand des Flächennutzungsplanverfahrens erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Es ist ein tatsächliches Parallelverfahren durchzuführen, dass eine Abstimmung zwischen den Plänen zulässt. Das Verfahren darf nicht so gestaltet werden, dass die Änderung des Flächennutzungsplans lediglich als Anpassung oder Berichtigung erscheint.

Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht voraus:

1. Mindestens Verfahrensstand frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, insbesondere der Raumordnungsbehörden, auf der Grundlage einer Planungskonzeption der Gemeinde mit Umweltbericht.
2. Positive Prognose, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB entsprechen und das Flächennutzungsplanverfahren zügig weitergeführt wird.
3. Öffentliche Auslegung mit Abwägung, falls für die Abwägung erhebliche Bedenken vorgetragen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Der Bereich des Sondergebiets ist auf die städtebaulich erforderlichen Neubauflächen zu beschränken und die Nutzung inhaltlich ausreichend bestimmt zu beschreiben. Wir empfehlen eine Aussage für die Nachfolgenutzung, falls die Ferienhäuser dauerhaft vermietet werden.

1.2 Rechtsgrundlage: § 12 BauGB

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO können Sondergebiete für die Erholung ausgewiesen werden. Für den Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit sollte die Gemeinde aber auch die Frage der Wirtschaftlichkeit und der Realisierbarkeit (finanzielle Lage nach § 12 Abs. 1 BauGB) in den Blick nehmen.

Es muss ausgeschlossen werden, dass Ferienhäuser und -Wohnungen gebaut werden, die dem Dauerwohnen zugeführt werden können, falls diese unwirtschaftlich wären. Es würde ansonsten eine unerwünschte Splittersiedlung entstehen.

Hinweis: Gem. § 22 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan auch bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung von Wohnungseigentum der Genehmigung unterliegt.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB verlangt für das Parallelverfahren, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans ein Stand des Flächennutzungsplanverfahrens erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Es ist ein tatsächliches Parallelverfahren durchzuführen, das eine Abstimmung zwischen den Plänen zulässt. Das Verfahren darf nicht so gestaltet werden, dass die Änderung des Flächennutzungsplans lediglich als Anpassung oder Berichtigung erscheint.

Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des Flächennutzungsplanes voraus:

1. Mindestens Verfahrensstand frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, insbesondere auch der Raumordnungsbehörden, auf der Grundlage einer Planungskonzeption der Gemeinde mit Begründung und Umweltbericht.
2. Positive Prognose, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB entspricht und das Flächennutzungsplanverfahren zügig weitergeführt wird.
3. Öffentliche Auslegung mit Abwägung, falls für die Abwägung erhebliche Bedenken vorgetragen werden.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Voraussetzungen für die Planreife nach § 33 BauGB nicht vorliegen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten nicht angenommen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB sowie zur Planreife gem. §33 Bau GB werden Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des in der Stellungnahme beschriebenen Parallelverfahrens geändert. Das entsprechende Verfahren wird von der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Horgenzell-Wilhelmsdorf durchzuführen sein. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Flä-

Flächennutzungsplanänderung ist für die nächste Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Horgenzell-Wilhelmsdorf vorgesehen. Danach wird das förmliche Verfahren gem. §3 Abs.2 BauGB sowie §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1: Grundlage für die Zweckbestimmung ist entsprechend der erforderlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ein "Sondergebiet, das der Erholung dient", nach § 10 BauNVO, z.B. mit dem Zusatz Ferienwohnungen oder Ferien auf dem Bauernhof.

In den Festsetzungen ist zu bestimmen, dass das Gebiet nur der Unterbringung von zeitweisem "Freizeitwohnen" dient. Dauerwohnen darf es in diesem Gebiet nur als betriebsbezogenes Wohnen geben.

In der Begründung hierzu muss auf den genehmigten baulichen Bestand im gesamten Plangebiet und auf die bisher genehmigte Wohnung eingegangen werden.

Nach unserer Aktenlage ist z.B. nur 1 Wohnhaus als Betriebsleiterwohnhaus genehmigt. Da es sich um ein Ersatzgebäude für das bestehende Wohnhaus 1 gehandelt hat, musste die Baulast übernommen werden, das alte Gebäude nur noch landwirtschaftlich zu nutzen. Eine Wohnnutzung ist daher dort derzeit nicht mehr zulässig. Es ist zu klären, was mit diesem als "Wohnteil" bezeichneten Gebäude geschehen soll, für das o.g. Baulast vorliegt. Der Eintrag "Wohnhaus" im Grundriss Wirtschaftsgebäude des VEP ist jedenfalls irreführend.

Des Weiteren muss eindeutig bestimmt werden, ob das Wohnhaus (Betriebsleiterwohnhaus als Ersatzhaus) bei den insgesamt 3 Betriebspersonal-Wohnungen eingerechnet ist. Soweit Kinder aufgrund ihrer Mitarbeit im Betrieb zwingend im Gebiet wohnen müssen, ist dies nur im Rahmen von betriebsbezogenen Wohnungen mit entsprechender Begründung möglich. Dabei erscheint uns die Zahl von 3 betriebsbezogenen Wohnungen für den Ferienhof sehr üppig. Die Begründung muss daher zunächst den Bedarf hierfür nachweisen.

Das bisher vorgesehene geplante allgemeine Dauerwohnen ist ausdrücklich auszuschließen. Das gilt auch für die Einzimmer-Appartements. Diese sind ausdrücklich den Ferienwohnungen zuzuordnen, da eine über die Funktion "Wohnen im Erholungsraum" hinausgehende Festsetzung nicht im Einklang mit der Zweckbestimmung steht.

Neubauten für allgemeine Wohngebäude und Wohnungen im Außenbereich stellen keine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Die Durchsetzung dieser Bauleitplanung hätte Präcedenzwirkung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. § 10 BauNVO fand bei der Festsetzung der baulichen Nutzung Berücksichtigung. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Diese Möglichkeit nimmt die Gemeinde bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Anspruch, in dem Sie einen an § 10 BauNVO orientierten Katalog an zulässigen Nutzungen festsetzt.

Hinsichtlich der in der Fassung vom 24.06.2014 enthaltenen selbstgenutzten Wohnungen haben vertiefte Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Gemeinde, Landratsamt und Planungsbüro stattgefunden. Im Ergebnis sind im Bebauungsplan keine "Wohnungen für den Eigenbedarf des Ferienhof-Betreibers" mehr enthalten. Das Konzept wurde insgesamt dahingehend überarbeitet, dass nunmehr ein Betriebsleiterwohnhaus sowie eine Betriebsnachfolger-Wohnung sowie zwei betriebsbezogene Wohnungen für Betriebspersonal zulässig sind. Die Betreiber des "Ferienhofs Teufelsberg" haben dargelegt, dass sie nach Erweiterung des Betriebs im Schnitt etwa 12 Mitarbeiter benötigen. In den Sommermonaten ist der Personalbedarf deutlich höher als im Winter. Diese Berechnung wird in die Begründung aufgenommen. Diese Mitarbeiter sind sowohl für den landwirtschaftlichen Betrieb, als auch für die Ferienwohnungen notwendig und sollen, soweit möglich, am Ferienhof untergebracht werden können. Die hierfür notwendigen Wohnungen sind deswegen Bestandteil des Bebauungsplanes. Kinder des Betreiberehepaars werden nur insoweit im Gebiet wohnen, wie dies auf Grund ihrer Mitarbeit im Betrieb und gegebenenfalls Betriebsnachfolge notwendig ist. Dieses erfolgt, wie in der Stellungnahme gefordert, nur im Rahmen von betriebsbezogenen Wohnungen.

Für den Wohnteil des historischen landwirtschaftlichen Gebäudes ist, wie beschrieben, eine Baulast eingetragen. Die Betreiber des "Ferienhofs Teufelsberg" haben ein großes Interesse daran, diesen Gebäudeteil zukünftig mit zwei Ferienwohnungen zu nutzen. Das Brachliegen dieses Gebäudes schadet seiner Substanz und damit dem Gesamtensemble des "Ferienhofs Teufelsberg". Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen deswegen einer Nutzung des Wohnteils in Form von Ferienwohnungen nicht entgegen. Gleichwohl ist diese Nutzung erst möglich, wenn die Baulast gelöscht wird.

Der Forderung, den bisher baulichen Bestand und die geplanten Erweiterungen klarer darzustellen wird nachgekommen. Dies wird in den Planunterlagen detaillierter ausgearbeitet.

Hinsichtlich der Begrifflichkeit "Einzimmer-Appartement" liegt ein Missverständnis vor. Diese war in der Fassung vom 24.06.2014 für einen ständig wechselnden Personenkreis im Sinne der Funktion "Wohnen im Erholungsraum" und nicht zum Dauerwohnen vorgesehen. Zur Klarstellung wird diese Begrifflichkeit aus dem Plan entnommen und durch Ferienwohnungen ersetzt.

Stellungnahme:

Die räumliche Zuordnung von Textteil Nr. 2.1 und Plänen ist herzustellen, z.B. durch Eintragung der Begriffe im VBP und durch verbindliche Einträge im Lageplan und in den Grundrissen im VEP.

Die Bestandsgebäude sind konkret zu bezeichnen im Hinblick auf den rechtmäßigen Bestand und die geplante Nutzung, z.B. Bestand Scheuer, geplant Gemeinschaftsräume für Ferienwohnungen.

Beim "landwirtschaftliche Gebäude" ist die landwirtschaftliche Tätigkeit konkret anzuführen und in den Plänen konkret zu benennen. Es muss klar sein, welche Arten von landwirtschaftlicher Tätigkeit künftig zulässig sind. Die Festsetzung in Nr. 2.1 ist zu ergänzen.

Bei den Werkstätten ist zu erläutern, ob es sich um gewerbliche, landwirtschaftliche oder private Werkstätten handelt. Welche Art von Werkstätten ist geplant?

Die Brennerei (Nr. 9.2.1.7) ist nicht aufgeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Festsetzung 2.1 wird zum Anlass genommen, die Festsetzung und deren Verknüpfung mit den Plänen zu überarbeiten. Bestehende und geplante Nutzung werden nunmehr in den Plänen (Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) konkret dargestellt.

Die zukünftig zulässigen Arten der landwirtschaftlichen Nutzungen und der Werkstätten werden in der Festsetzung 2.1 ergänzt. Auch die Brennerei wird in Plan und Text übernommen.

Die Werkstatt dient der Landwirtschaft als auch der Ferienwohnungen. Dies ist so bereits in den Festsetzungen enthalten.

Stellungnahme:

Nr. 2.9: Bitte stellen Sie die Zufahrten zu den Wohn- und Ferienwohngebäuden und die Flächen für Garagen und Stellplätze im VBP bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dar. Diese Angaben müssen sich auf den für die geplanten Ferienwohnungen ergebenden Bedarf beziehen. Die Zuordnung muss im Plan eingetragen werden.

Hierzu ist der nach aktueller Planung erforderliche Stellplatzbedarf zugrunde zu legen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird zum Teil nachgekommen.

Die Zufahrten zu den Wohn- und Feriengebäuden ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden diese lediglich hinweislich mit aufgenommen. Da es sich um die innere Erschließung des Plangebietes handelt und es hier zu Änderungen kommen kann, wird auf eine verbindliche Festsetzung im Rahmen des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet. Die Zulässigkeit der Zufahrten der inneren Erschließung ist dabei über die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche geregelt. Die Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Stellungnahme:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Welche Funktion haben die Eintragungen im Plan, wie z.B.: Wohnteil, Lager/Werkzeug, Wohnhaus, Ferienwohnung?

Wo soll der Bestandsschutz gesichert werden? Was ist mit den weiteren bestehenden Nutzungen, wie Brennerei, Schafhaltung, Treibhaus, Gehege, Spielhaus usw. geplant.

Für alle Bestandsgebäude muss die künftig zulässige Nutzung eingetragen werden, auch im VEP.

Nach der derzeitigen Darstellung im VBP sind alle Nutzungen an allen Standorten zulässig. Erforderlich ist eine konkrete Zuordnung zu den Bauquartieren. Der Plan muss eindeutig bestimmbar sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Wie bereits oben ausgeführt, werden die Pläne entsprechend der Anregung überarbeitet.

Stellungnahme:

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Die Geltungsbereichsgrenze ist noch einzutragen.

Für sämtliche Gebäude und Freiflächen im Lageplan ist die rechtmäßig bestehende und die geplante bauliche Nutzung verbindlich festzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist dort verbindlich festgesetzt. Wie bereits oben ausgeführt, werden die Pläne entsprechend der Anregung zu den bestehenden und geplanten baulichen Nutzungen überarbeitet.

Stellungnahme:

Bitte tragen Sie bereits auf dem Plan ein, welche Darstellungen unverbindlich sind. Der Betrachter hat derzeit den Eindruck, dass die Planung so realisiert werden soll. Durch die Unverbindlichkeitsklärung in der Satzung ist das aber nicht so.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die detailliertere Planung des Vorhabens dar, über die Satzung wird geregelt, welche Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlich werden.

Stellungnahme:

Die Grund- und Umriss mit Gebäudehöhe des Blockheizkraftwerks fehlen in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Bitte setzen Sie eine Leistungsbeschränkung für das Blockheizkraftwerk in kW fest. Soll das Blockheizkraftwerk nur dem Ferienhof dienen?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Grund- und Umriss mit Gebäudehöhen sowie eine Leistungsbeschränkung von 80 kW elektrischer Leistung werden zukünftig festgesetzt. Grundsätzlich soll das Blockheizkraftwerk vorwiegend den Eigenbedarf abdecken und eventuell einen geringen Anteil ins Netz liefern.

Stellungnahme:

Nr. 11.1.3: Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag ist noch abzuschließen. Der Vorhabenträger muss sich darin zur Durchführung der geplanten Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist (3- 5 Jahre) verpflichten. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist durchgeführt wird.

Wir empfehlen der Gemeinde dringend, die Wirtschaftlichkeit der Planung zu überprüfen. Es muss ausgeschlossen sein, dass Ferienwohnungen im Außenbereich geplant werden, die wegen fehlender Auslastung allgemein vermietet werden sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Abschluss des Durchführungsvertrages werden zur Kenntnis genommen. Hierin werden die entsprechenden Fristen geregelt. Auf die von § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB vorgesehene Möglichkeit der Gemeinde, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, sofern der Vorhabenträger die Durchführungsfristen nicht einhält, wird im Vertrag hingewiesen.

Der Vorhabenträger hat glaubhaft versichert, dass die Nachfrage für die geplanten Erweiterungen vorhanden ist. Er ist für die Durchführung des Vorhabens wirtschaftlich verantwortlich.

Stellungnahme:

Satzung § 3:

In § 3 der Satzung führen Sie aus, dass Inhalte, die Details, u.a. die innere Raumaufteilung abbilden, unverbindlich sind. Wir gehen davon aus, dass es sich um die Anordnung der einzelnen Räume innerhalb der Ferienwohnung handelt. Der Vorhabenträger und die Baurechtsbehörde müssen eindeutig erkennen können, was zulässig ist. D.h. im VEP sind sämtliche Nutzungen einzutragen. Die Formulierung in § 3 der Satzung ist zu ändern.

Da die "Grundrisse" nach § 3 der Satzung verbindlich werden, sind die Grundrisse aller Geschosse aller Gebäude mit Eintragung der geplanten Nutzung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

Bitte ergänzen Sie auch, dass die Einträge wie "Gemeinschaftsraum, Büro, Ferienwohnung", verbindlich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Wie oben bereits ausgeführt, wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend redaktionell überarbeitet, dass einfacher ersichtlich ist, welche Nutzungen im Bestand bereits vorhanden sind und welche neu geplant sind. Dies wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

Die Deutung des § 3 der Satzung ist korrekt. Größe und Abgrenzung der einzelnen Nutzungen sowie die Nutzungen an sich (Ferienwohnungen, Gemeinschaftsräume, betriebsbezogene Wohnungen, Büro etc.) leiten sich aus den Grundrissen ab und werden Bestandteil der Satzung. Details der inneren Raumaufteilung einzelner Wohnungen dagegen sind unverbindliche Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend wird der Satzungstext klarstellend korrigiert.

Die Grundrisse der Bestandsgebäude sind aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes ersichtlich. Auf die Grundrisse aller Geschosse der Bestandsgebäude wird verzichtet, da die innere Aufteilung der Gebäude nicht verbindlich wird.

Stellungnahme:

Begründung:

Nr. 8.2.3.8: Die Dauerwohnungen sind zu streichen. Auf die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan und weiter oben wird verwiesen.

Nr. 8.2.4.2: Bitte streichen Sie "in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde". Dies stellt keine Abwägung dar und hat bei einzelnen Trägern öffentlicher Belange fälschlicherweise den Eindruck erweckt, dass die Planung mit der Baurechtsbehörde so abgestimmt sei.

Nr. 8.2.5.1: Die Ausführungen, dass nur "12" Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, dass 2 Wohnungen für das Betriebspersonal im Wirtschaftsgebäude und eine im Wohnhaus Jochum untergebracht werden, sind bisher nicht als Festsetzungen umgesetzt bzw. es liegen uns die Grundrisse noch nicht vor. Die Zahl 12 ist in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 noch zu ergänzen. Die Begründung muss auf die Planunterlagen abgestimmt sein.

Nr. 9.1.2: Bitte passen Sie die Ausführungen an die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan an.
Begründung in Nr. 10.1.1.1.

Die Begründung geht davon aus, dass detaillierte Vorschriften im Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen werden. Hier sollte ergänzt werden, dass nur die Umrisse und die Gebäudehöhe verbindlich werden, derzeit aber nicht die in den Plänen dargestellte Gliederung der Fassade.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zu Nr. 8.2.3.8: Der Anregung wird nachgekommen.

Zu 8.2.4.2: Der Anregung wird nachgekommen und der entsprechende Passus gestrichen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass das grundsätzliche Vorgehen zum Ferienwohnungskonzept mit der Baurechtsbehörde abgestimmt war. Die Begründung wird zu diesem Punkt insgesamt überarbeitet.

Zu 8.2.5.1: Den Anregungen wird nachgekommen. Lage und Anzahl der einzelnen Ferien- und betriebsbezogenen Wohnungen wird in den Unterlagen ergänzt.

Zu 9.1.2: Der Anregung wird nachgekommen und der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Zu 10.1.1.1: Der Anregung wird gefolgt und klargestellt, dass Details, wie die dargestellte Gliederung der Fassade, nicht Bestandteil der Satzung werden. Außerdem werden einige Inhalte (Dachform) im Zuge dieser Planänderung als verbindliche Inhalte der Planung definiert.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften:

Nr. 4.3: Die Begriffe "üblich bzw. erforderlich" sind nicht ausreichend bestimmbar. Sinngemäß ersetzen z.B. durch: die den Farben der Module entsprechen

1.2 Rechtsgrundlage

§ 12 BauGB; § 10 BauNVO

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zum Anlass genommen, das Regelungskonzept grundsätzlich zu überprüfen. In der Folge wird die Regelung zu Dachfarben aus dem Bebauungsplan gestrichen. Dies wird für das vorliegende Planverfahren als sinnvoll erachtet, da erstens der Bauherr Flexibilität gewinnt, zweitens die Gefahr von extremen Fehlentwicklungen als äußerst gering eingestuft wird und drittens das Plangebiet auf Grund seiner abgeschiedenen Lage nur ein geringes Störpotential aufweist.

Stellungnahme:

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

In mehreren Gesprächen haben wir darauf hingewiesen, dass bei diesem Plankonzept ausgeschlossen werden muss, dass die Ferienwohnungen in allgemeine Wohnungen umgewandelt werden können und dass neue allgemeine Wohnungen entstehen. Hierzu bietet sich die Satzung nach § 22 BauGB an. Danach kann zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum mit einer Genehmigungspflicht belegt werden. Dies halten wir nach wie vor für erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der § 22 BauGB ändert jedoch nichts an der zulässigen Nutzungsart. Da Wohnen lediglich in Form von Ferienwohnungen und betriebsbezogenen Wohnen zulässig ist, wird dies als ausreichend angesehen.

Stellungnahme vom 26.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern, § 8 Abs. 2 und 3 BauGB.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist bis Anfang Mai in der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB, so dass die Vorgaben des Parallelverfahrens eingehalten werden können.

Stellungnahme:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan- Plan vom 13.12.2016:

Die Festsetzung der verbindlichen Nutzungen A bis H, die links unten auf dem Plan als Liste angeführt sind, sollten aus Gründen der Planklarheit jeweils in die einzelnen Nutzungsschablonen im Plan übernommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt, die einzelnen Nutzungen A bis H werden in die Nutzungsschablonen übernommen.

Stellungnahme:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nr. 2.1: Die textlichen Festsetzungen stimmen nicht mit dem mit der Planerin und dem Vorhabenträger abgestimmten Plan vom 29.9.2016 überein, sowie der Email vom Vorhabenträger vom 8.9.2016 und den im Vorfeld geführten Besprechungen.

Der letzte Spiegelstrich (2 betriebsbezogene Wohnungen für Betriebspersonal) ist daher zu streichen und zu ändern in: 1 Erntehelferunterkunft und 1 Erntehelferwohnung". Die entsprechende Anpassung ist auch in Nr. 7.2.5.2 erforderlich:

2. Spiegelstrich: Statt "betriebsbezogene Wohnung" muss es heißen "Erntehelferwohnung". 11. Spiegelstrich: Statt 1 betriebsbezogenen Wohnung muss es heißen "Erntehelferunterkunft". Dasselbe gilt auch für Nr. 7.2.5.3: Dem Bedarf an Saisonarbeitskräften wurde nach Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 7.5.2015) durch die Ergänzung der Erntehelferwohnung im Bestand um eine "Erntehelferunterkunft" Rechnung getragen. Die Begründung ist entsprechend zu ändern. Die Formulierung, dass zwei betriebsbezogene Wohnungen zulässig sind, ist zu streichen. Zulässig sind 1 Erntehelferwohnung (Bestand) und 1 Erntehelferunterkunft.

Auf die Begründung vom 8.8.2014 und vom 11.8.2014 (zum FNP) wird verwiesen. Die Zulassung von weiteren Dauerwohnungen im Außenbereich würde keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen auch wegen Verstoß gegen die Ziele 3.1.2. ff LEP (Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen) und sonstiger städtebaulicher Belange, die eine Zersiedelung/Splittersiedlung im Außenbereich missbilligen. Unerwünscht wäre auch die Vorbildwirkung dieser Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt und die genannte Festsetzung inklusive Begründung hierzu wird entsprechend klarstellend überarbeitet, so dass ausschließlich und explizit eine Erntehelferunterkunft und eine Erntehelferwohnung zulässig sind.

Stellungnahme:

2 Bedenken und Anregungen

Bitte ergänzen Sie die Legende zu den grünen Kreisen beim Bauquartier G.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erläuterung ist bereits bei den Hinweisen enthalten, es handelt sich um eine Kennzeichnung artenschutzrechtlich relevanter Höhlenbäume, die als Totholz zu erhalten sind.

Stellungnahme vom 26.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

Satzung § 3

In dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan (7 Pläne) wurden die Vereinbarungen, die im Gespräch vom 9.3.2016 getroffen wurden, eingearbeitet. Zur Klarstellung sollte in der Satzung unter Nr. § 3 in Klammern (inkl. Dachform und Dachaufbau) ergänzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt, die Klammer wird um den Zusatz Dachaufbau redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Örtliche Bauvorschriften § 74 (1) LBO

Wie im Umweltbericht (Seite 48) dargestellt, sollte durch entsprechende örtliche Bauvorschriften sichergestellt werden, dass die Bebauung der Lage in der freien Landschaft gerecht wird. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Passus Nr. 4.3 in der Fassung vom 24.6.2014 gestrichen wurde. Aus unserer Sicht ist es erforderlich, in den örtlichen Bauvorschriften sowohl für Dachflächen als auch für die Außenwandflächen grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien auszuschließen sowie die Dachfarbe rot, rotbraun bzw. anthrazitgrau festzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Regelung zu farblichen Vorgaben wurde gestrichen, da es hier gerade in Bezug auf Begrifflichkeiten wie leuchtend, grell oder auch üblich zu Auslegungsschwierigkeiten kommen kann. Auch wird die Gefahr auf Grund der Prägung des Gebietes sowie des geplanten Vorhabens (Ferienhof) und dessen Ausgestaltung von extremen Fehlentwicklungen als äußerst gering eingestuft.

2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Forstamt:

Äußerung:

Beim Bau der Ferienwohnungen ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Wohnnutzung der Ferienwohnungen zu vermeiden ist.

Ergänzende Stellungnahme vom 07.05.2015 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaftsamt:

Stellungnahme:

Saisonarbeitskräfte

Auf dem Bio-Betrieb Jochum, Teufelsberg 2, 88263 Horgenzell werden derzeit auf einer Fläche von 4 ha Bio-Äpfel produziert.

Außerdem werden 8 ha Wald und eine Hofbrennerei betreut.

Der Betrieb soll im Laufe der nächsten Jahre auf 8 ha Bio-Obst erweitert werden. Da im Bio-Anbau mehr Pflege und andere Arbeiten von Hand gemacht werden müssen, besteht ein erhöhter Bedarf an Arbeitskräften. Der momentane Bedarf an Saisonkräften für die Monate August bis Mitte November verdoppelt sich von ca. 4 auf 8 Mitarbeiter. Von Februar bis Juli sind ca. 3 Arbeitskräfte notwendig.

Neben den Saisonarbeitskräften sind außerdem jährlich zwei Praktikanten von Waldorfschulen in der Sommerzeit unterzubringen.

Um eine Unterbringung zu gewährleisten ist von Februar bis Juli Wohnraum für vier und von August bis November für acht Personen erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Festsetzung wurde um die Zulässigkeit der Brennerei ergänzt. Wohnen ist nur noch betriebsbezogen zulässig, mit insgesamt zwei betriebsbezogenen Wohnungen. Zudem fand ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und dem Landratsamt Ravensburg statt sowie ein Orts-termin mit dem Landratsamt, um auf Grundlage des ermittelten Bedarfs in Abwägung mit den

Zielen der Raumordnung den konkret möglichen Umfang und die genaue Lage der zusätzlichen Neubauten für Ferienwohnungen sowie den Umfang an betriebsbezogenem Wohnen zu diskutieren. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet, so dass die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Siehe hierzu auch obige Abwägung zur Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 11.08.2014 sowie zur Stellungnahme des Landratsamtes Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde vom 12.08.2014.

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Forstamt:

Stellungnahme:

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

Der Planbereich reicht im Osten bis an einen nach Süden vorspringenden Wald- / Gehölzsporn. Dieser ist am südlichen Ende als Offenlandbiotop Nr. 1-8222-436-0629 "Feldhecke bei Teufelsberg" ausgewiesen. Im FNP ist der Sporn insgesamt als Wald dargestellt. Auch das ALK weist Mischwald aus. Er ist auch in der forstlichen Standortkartierung erfasst.

Nach Augenscheinnahme handelt es sich um einen von Süden nach Norden breiter werdenden Gehölzstreifen entlang eines Gefällsbruchs. In Verlängerung der nördlichen Giebelseite des Betriebsleiter-Wohnhauses (Teufelsberg) geht dieser in einen Fichtenwald über.

Waldgrenze ist die starke Eiche am Südrand des Fichtenwaldes. (Gegebenenfalls wäre diese einzumessen.)

Mit dem östlichen Baufenstern ist der nach der LBO vorgesehene 30 m Waldabstand um ca. 10 m unterschritten.

Der angrenzende, auf einem wüchsigen, nach Osten abfallenden Moränenlehmstandort stockende Wald erreicht Endbaumhöhen von über 30 m. Die Baumfußpunkte befinden sich unterhalb der Gebäude-grundfläche, daher ist die Auftreffwucht bei einem Schadensereignis reduziert. Auch wenn das Baufenster dem Wald südwestlich, in der Hauptsturmrichtung vorgelagert ist, können Schäden, insbesondere infolge von Gewitterstürmen aus östlichen Richtungen, nicht ausgeschlossen werden.

Durch einen zu geringen Waldabstand würde die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung erschwert (erhöhte Verkehrssicherungs- und Sicherheitsaufwendungen), bzw. infrage gestellt (pflegliche Bewirtschaftung des Waldes, Schutz hiebsunreifer Bestände). Es ist zu beachten, dass Kahlhiebe in Laubbaumbeständen unter 70 Jahren und in Nadelbaumbeständen unter 50 Jahren verboten sind (LWaldG § 16). In diesem Alter können bereits Baumhöhen von 25 - 30 m erreicht werden.

Das Baufenster ist aus dem Gefahrenbereich des Waldes herauszuschieben.

Die oben beschriebene Waldgrenze und der Gefahrenbereich des Waldes (30 m Waldabstand) sind im VBP einzutragen.

Rechtsgrundlage

LBO §§ 3 (1), 4 (3); LWaldG §§ 1, 2, 8, 16; BWaldG §§ 1, 2, 8

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Rücknahme der beiden Baufenster G und H Richtung Westen bzw. Nordwesten und somit deutlich aus dem Waldrandgefahrenbereich, ist der erforderliche Waldabstand von 30 m gemäß LBO eingehalten (Mindestabstand von ca. 35 m). Auf die Einzeichnung der Waldgrenze und des Gefahrenbereiches des Waldes wird daher verzichtet.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 12.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 des Landratsamtes Ravensburg, Kreisbrandmeister:

Stellungnahme:

Als nach VwV-Brandschutzprüfung zuständige Brandschutzdienststelle stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Horgenzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehrravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungs-

fahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Allgemeiner Hinweis:

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis ergänzt, wonach der Vorhabenträger einen zweiten baulichen Rettungsweg herstellen muss, falls er Aufenthaltsräume mit einer Rettungshöhe von über 8,00 m umsetzen will.

Stellungnahme vom 06.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler:

Stellungnahme:

Die Löschwasserversorgung ist nach Gutachten Schranz mit 16,5 l/s gesichert.

Die WVG befürwortet das Vorhaben, da mit ihm ein besserer Hygieneschutz der Wasserleitung möglich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 26.01.2017 zur Fassung vom 13.12.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Brandschutz:

Stellungnahme:

Gleichlautend zur Stellungnahme vom 12.08.2014 des Kreisbrandmeisters.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der genannte Hinweis auf den Brandschutz ist bereits im Textteil enthalten.

2.1.4 Bedarf und Umfang der Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Besprechungs-Termin vom 08.10.2014, Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt:

Äußerung:

Nach Aussage des Landratsamtes ist die Planung in der aktuellen Form nicht genehmigungsfähig.

Die von der Gemeinde durchgeführte Umfrage bei Ferienwohnungsbetreibern in Horgenzell lässt nicht erkennen, wo der Bedarf für eine Ausweitung der Ferienwohnungsnutzung im dargelegten Umfang herkommt (Zuständigkeit Jochum) und es fehlen auch konzeptionelle Aussagen der Gemeinde, wonach die Entwicklung für Ferienwohnen nur in Teufelsberg erfolgen soll und nicht an weiteren Standorten in der Gemeinde (Zuständigkeit Gemeinde).

Das Landratsamt befürchtet aufgrund der Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum einen eine zu geringe Auslastung durch tatsächliche Feriengäste und eine langfristige Belegung durch Monteure, Geschäftsreisende, Messebesucher und andere Berufsgruppen. Es ist nicht ausreichend dargelegt, dass die Planung nachweislich der Nutzung "Ferienhof" dient und nicht eine appartementähnliche Nutzung entstehen lässt. Zum anderen wird befürchtet, dass ein Präzedenzfall zur Schaffung von Wohnraum im Außenbereich geschaffen wird, der ähnliche Bauleitplanungen in anderen Teilen des Landkreises zur Folge hat.

Dem Bebauungsplan werden konkrete Zahlen zur Auslastung der bestehenden Ferienwohnungen am Ferienhof "Teufelsberg" zu Grunde zu legen sein. Folgende Informationen müssen hierin enthalten sein:

- Aktuelle Auslastung (z.B. Kalenderjahr 2013) nach Saison
- Anteil einzelner Gästegruppen (Urlauber, Geschäftsreisende, Monteure, ...) ggfs. auch nach Saison

Hilfreich könnte auch eine Aufstellung von auslastungsbedingt abgelehnten Übernachtungsanfragen oder von Stammgästen (anonymisiert, nach Gästegruppen) sein. Auf dieser Grundlage kann der mittelfristige Bedarf an Ferienwohnungen (inkl. Bettenanzahl) begründet werden.

Das Landratsamt kann nicht nachvollziehen, weshalb in diesem Umfang betriebsbezogene Wohnungen für den Ferienwohnungsbetrieb im Außenbereich geschaffen werden sollen. Zum Bedarf an betriebsbezogenen Wohnungen ist der aktuelle Arbeitskräftebestand aufgliedert nach Saison

und Tätigkeit (eindeutig getrennt nach landwirtschaftlich oder Ferienwohnung) darzulegen. Nachdem Einigkeit über den nachweisbaren Bedarf an weiteren Ferienwohnungen besteht, ist der zukünftige Arbeitskräftebedarf aufgliedert nach Saison und Tätigkeit (eindeutig getrennt nach landwirtschaftlich oder Ferienwohnung) darzulegen.

Auf Grundlage dieser Zahlen ist der Gesamtbedarf an neuen Wohnungen (betriebsbezogenen und Ferienwohnungen) ableitbar und der Umfang der Planung kann thematisiert werden. Dabei ist dem Umbau im Bestand Vorrang einzuräumen vor Neubauten. Neubauten können in der Folge nur dann erwogen werden, wenn der dargelegte Bedarf das Umbaupotential im Bestand überschreitet und dieses Potential zuerst ausgeschöpft wird. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass im historischen Wohn- und Ökonomieteil durch Umbau (bzw. Löschung der Baulast) 4-5 Wohnungen geschaffen werden können. Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen und des Regionalverbands wird hingewiesen.

Sofern Wohnraum für eine eventuelle Betriebsnachfolge geschaffen werden soll, ist die Regelung hierzu zu konkretisieren. Es ist genauer darzulegen, wann und durch wen (Qualifikation bspw. durch gewählte Ausbildung nachweisen) mit einer Übernahme des Betriebs zu rechnen ist.

Die Aussagen hinsichtlich Ferienwohnungsbedarf und Verteilung von Ferienwohnungen in Horgenzell sind zu vertiefen (Stichwort: Ferienwohnungskonzept). Diesbezüglich wird eine ergänzende Abstimmung zwischen Gemeinde, Landratsamt, Regionalverband und Büro Sieber stattfinden müssen.

Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Auf Grundlage des Bedarfs an betriebsbezogenen Wohnungen ist im VEP konkret zu beschriften, wo betriebsbezogenes Wohnen für die Landwirtschaft (für Betriebsinhaber, Erntehelfer, Praktikanten, usw.) erfolgen soll und welche Wohnflächen für Ferienwohnungspersonal zur Verfügung stehen sollen. Diese Zahlen müssen sich aus dem Bedarf ableiten lassen und mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Der VEP soll außerdem auch die Grund- und Umriss mit Eintragung der genehmigten Nutzung der bestehenden Gebäude umfassen, auch wenn hier keine Änderungen vorgesehen sind.

Besprechungs-Termin vom 17.03.2015, Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt sowie Regionalverband Bodensee-Oberschwaben:

Äußerungen:

In die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Inhalte zum Gästekonzept in Verbindung mit dem Ferienwohnungsbetrieb (z.B. Obstbauführungen, Brennereiführungen, Kräuterwanderungen, etc.) gemäß den Ausführungen des Vorhabenträgers aufzunehmen. Der zusätzliche Bedarf eines weiteren Ferienhauses auf Grundlage des Bedarfsnachweises ist ausschließlich

über Feriengäste zu begründen. Entsprechend ist der Nachweis anzupassen und Monteure, Geschäftsreisende, etc. sind herauszurechnen.

Hinsichtlich des weiteren Bedarfes an Wohnraum für Erntehelfer und Praktikanten für den Obstbaubetrieb und die weiteren zugehörigen Tätigkeiten der Nebenerwerbs-Landwirtschaft (v.a. Obstbau, Forstwirtschaft und Grünland) der Vorhabenträger sollte eine Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt erfolgen, um zu ermitteln, welcher Bedarf bei der diesbezüglich geplanten Betriebsgröße besteht. Dieser Bedarfsnachweis kann dann als Grundlage für die Planung weiterer Wohnräume für die landwirtschaftlichen Nutzungen herangezogen werden.

Auf Grundlage der o.a. Ausführungen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) darzustellen, welche Nutzungen bereits bestehen und welche zukünftig geplant sind. Darüber hinaus ist im VEP aufzuzeigen, in welchen Bereichen Wohnen (betriebsbezogenes Wohnen – für Erntehelfer und Praktikanten, bestehende Betriebsleiterwohnung, eine Altenteiler-/Betriebsnachfolger-Wohnung) im Bestand vorhanden und in Planung vorgesehen ist. (Anm.: Hierzu besteht bereits ein Planstand vom 30.09.2014, der auf Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes erarbeitet wurde und dem Landratsamt weitergeleitet wird.)

Das Entstehen von Dauerwohnen (betriebsbezogenen Wohnen) für den Ferienhofbetrieb über den Bestand hinaus ist nicht gewünscht, da Dauerwohnen im Außenbereich eine unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung darstellt. Eine Nutzung des Ökonomieteiles des alten Bauernhauses für gewerbliche Zwecke (z.B. Ferienwohnungen) ist möglich, jedoch sind betriebsbezogene Wohnungen, wie in der Planung bisher vorgesehen, nicht umsetzbar. Die bestehende Betriebsleiterwohnung sowie die Planung einer Altenteiler-/Betriebsnachfolger-Wohnung als Dauerwohnen sind zulässig, soweit hierzu der Bedarf seitens des Landwirtschaftsamtes bestätigt wird.

Der zusätzliche Bedarf an Ferienwohnungen ist weitmöglich im Bestand unterzubringen. Auf Grund der geplanten Größe des Ferienhofes ist eine Deckung im Bestand allein jedoch nicht möglich. Der Umfang an zwei zusätzlichen, neu geplanten Ferienhäusern wird durch die Behörden dennoch als zu umfangreich angesehen. Er ist daher zurückzunehmen, auf einen Baukörper zu beschränken und kompakter am Bestand zu orientieren. Mögliche alternative Standorte wurden diskutiert. Eine Umsetzung im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes wurde jedoch auf Grund der Nähe zu einer bestehenden Biogasanlage sowie den Obstfeldern verworfen. Zudem befinden sich im Nordosten der Planung die Maschinenhalle und Werkstatt des Obstbetriebes sowie ein umfangreicher Bestand an Obstbäumen. Darüber hinaus sind die topografischen Verhältnisse ungünstig. Aus diesen Gründen wurde besprochen, dass geplante zusätzliche Gebäude aus dem südöstlichen Bereich weiter nach Norden an den Bestand zu orientieren, um eine "Ensemblewirkung" mit dem Bestand zu erhalten. Das Baufenster bzgl. Umfang gezielt am Bedarf auszurichten, die geplante Verkehrsfläche herauszunehmen und möglichst wenig Baumbestand anzugreifen. Der Geltungsbereich der Planung wird entsprechend verringert.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.10.2013 der EnBW Regional AG:

Stellungnahme:

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Im betreffenden Bereich verlaufen Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass diese in ihrer bisherigen Lage bestehen bleiben können.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.11.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.10.2013 der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Stellungnahme:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Telekom ist nach § 68 TKG berechtigt, öffentliche Verkehrswege für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien zu benutzen.

Nach den gesetzlichen Regelungen besteht für die Telekom keine Verpflichtung Telekommunikationslinien auf Verkehrswegen aufgrund von privaten Interessen (z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw.) zu verändern.

Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an den Hauszuführungen zu tragen.

Stellungnahme vom 22.07.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 der Netze BW GmbH:

Stellungnahme:

Auf dem Baugrundstück befinden sich Niederspannungskabel, die zur Stromversorgung der bestehenden Gebäude dienen.

Aus Sicherheitsgründen regen wir an, dem Bauherrn seitens der Gemeinde zu empfehlen, vor Beginn von Tiefbauarbeiten einen aktuellen Kabellageplan bei der Netze BW GmbH einzuholen. Hierdurch lassen sich Umfälle und Schäden von Anfang an vermeiden. Die Kontaktdaten hierzu lauten: Telefon: 07351 53-2230, Telefax: 07351 53-2135, E-Mail: leitungsauskunft-sued@netze-bw.de

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 13.08.2014 zur Fassung vom 24.06.2014 eines Bürgers:

Stellungnahme:

"Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden."

Die nahegelegene Biogasanlage betreibt bereits seit 2012 ein Nahwärmenetz zur Versorgung von Wohnhäusern in Winterbach. Eine Ausweitung dieses Netzes wurde damals schon miteinkalkuliert, so dass es aus energiewirtschaftlicher, ökonomischer und vor allem auch ökologischer Sicht deutlich sinnvoller wäre, von den Kapazitäten dieses schon bestehenden Netzes Gebrauch zu machen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis im Bebauungsplan zum Anschluss an das Erdgasnetz ist missverständlich und wird gestrichen. Die Planung steht einem Anschluss an das Nahwärmenetz der Biogasanlage nicht entgegen. Dieser Belang kann im Nachgang an das Bauleitplanverfahren vom Vorhabenträger flexibel gehandhabt werden.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Ferienwohnungen in der Gemeinde Horgenzell weisen eine stabile Auslastung auf. Im besonderen Maße gilt dies für den gegenständlichen Standort. Der Ferienhof Teufelsberg hat sich über fast zwei Jahrzehnte hinweg als Standort für Ferienwohnungen etabliert, weshalb dessen Betreiber eine Erweiterung anstreben. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dem § 35 BauGB ist insbesondere aufgrund der Ausweitung der Nutzung gewerblicher Ferienwohnungen nicht gegeben, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es soll bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht nur für den Betreiber des Ferienhofes Teufelsberg und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Das Erfordernis der Planung ergibt sich weiterhin durch Erhebungen, bei denen eine beständig hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmern in Horgenzell ermittelt wurde. Räumlich gesehen konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf den südlichen Gemeindeteil, welcher dem Bodensee nähergelegen ist. In diesem Bereich liegt auch der Ferienhof Teufelsberg.

Gegenwärtig bestehen in diesem Bereich ein Betriebsleiterwohnhaus (inkl. einer Ferienwohnung und einer Erntehelferwohnung) sowie ein Haus mit sechs Ferienwohnungen. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche, der Landwirtschaft zugeordnete Nutzungen. Der historische Wohnteil des Bauernhauses ist gegenwärtig mit einer Baulast belegt, die einer Ferienwohnungsnutzung noch entgegensteht.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestand von Seiten des Vorhabenträgers und Grundstücks-Eigentümers eine konkrete Anfrage. Auf Grund des nachweislich vorhandenen Bedarfs wurde kein anderer Standort in Betracht gezogen.

Planungsalternativen: Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Alternativen zur Anzahl und Lage geplanter Neubauten für Ferienwohnungen diskutiert. Letztlich wurde die Lage so gewählt, dass ein möglichst großer Teil des vorhandenen Obstbaum-Bestands erhalten werden kann und dass zwei Neubauten in kleinstrukturierter Form möglichst kompakt an den Bestand anschließen.

3.2.1 Standort-Wahl:

Weil die bestehende Feriennutzung auf Grund der bestehend hohen Nachfrage nach Ferienwohnungen am Ferienhof Teufelsberg erweitert werden soll, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Horgenzell geprüft. Die geplante Erweiterung ist unabdingbar mit den bestehenden Gebäuden und Nutzungen verbunden. Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung auf Grund seiner ansprechenden naturräumlichen Lage und der dort betriebenen Nebenerwerbslandwirtschaft hervorragend. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers, der Erschließungsaufwand ist bis auf die Herstellung von internen Erschließungswegen für die vorgesehenen Neubauten gering.

.....
(V. Restle, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. A. Holzlhöner)