

Gemeinde Horgenzell
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma BAG"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 14
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 16
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 43
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 74
10	Begründung – Sonstiges 75
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 78
12	Begründung – Bilddokumentation 79
13	Verfahrensvermerke 81

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

2.1

Raiffeisenmarkt/
Einzelhandel/
Landwirtschafts-
und Baubedarf/
Tankstelle

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Raiffeisenmarkt/ Einzelhandel/ Landwirtschafts- und Baubedarf/ Tankstelle", siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Lagerung von Agrar-, Handwerker- und Gewerbebedarfes, Lebensmitteln, eines Baumarktes, Gastronomie sowie einer Tankstelle mit den daran angegliederten Dienstleistungen; die zulässige Verkaufsfläche ist nach Art der Sortimente gegliedert.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für den Betrieb einer öffentlichen Tankstelle
- Räume bzw. Flächen für einen der Tankstelle angegliederten Shop für Reisebedarf (v.a. Getränke, Süßwaren und Zeitschriften) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 80 m²
- Gebäude und Räume zur Zubereitung, Ausgabe und Verzehr von Speisen (Bistro-/Imbiss-Bereich mit höchstens 265 m² Gesamtfläche)
- Gebäude und Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m²
- Ein Raiffeisenmarkt zum Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Heimtier-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Berufs- und Freizeitkleidung mit einer Verkaufsfläche von höchstens 310 m²
- Gebäude und Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Bau- und Heimwerkerbedarf, (inklusive z.B. Bau- und Heimwerkerelektrogeräten, Baustoffen, Bauchemie) sowie Pflanzen und Saatgut, landwirtschaftlichen Futter- und Düngemitteln, Erde, Landwirtschaftstechnik, Landwirtschafts- und Gartengeräten und Rasenmähern mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.100 m²
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten in Zusammenhang mit den oben aufgeführten Nutzungen

- Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungsrampen, Verkehrsflächen, und deren Begleitgrün
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.

2.2 GR 3.800 m²

Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamtbaukörper (Hauptgebäude).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität)

(GH ü. NHN und WH ü. NHN)

sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

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

2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.7



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Firma BAG") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Einkaufswagen-Überdachungen, Waschanlagen, Lagerbehälter für Kraftstoffe, Waageeinrichtungen, Einkaufswagen-sammelstellen, Fahrrad-Unterstellplätze, Mostobst- und Grünabfall-Container, Mostobst- und Grünabfall-Container-Stellplätze, Einfriedungen, etc.). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 10 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße benötigen die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde.

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

2.9



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

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

2.10



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind ausschließlich solche baulichen Anlagen zulässig, die mit der Geländeoberfläche abschließen (z.B. Zufahrten, Stellplätze).

Innerhalb dieser Flächen zur Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

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

2.11



Verkehrsflächen

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

2.12



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.13



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.14 **Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Es ist im auf dem Grundstück zu erstellenden Stauraumkanal zurückzuhalten und über ein Sonderbauwerk mit Tauchwand mit Schwebstoffabscheidung gedrosselt

über eine neu zu erstellende Leitung unterhalb der L 288 in den Graben beginnend auf Fl.st.-Nr. 125 einzuleiten.

Niederschlagswasser aus dem Tankstellenbereich ist gesondert in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Anlieferung ist vom Düngemittellager der Schmutzwasserleitung zuzuführen.

Niederschlagswasser von der Landesstraße ist getrennt von dem Niederschlagswasser der für die Bebauung vorgesehenen Flächen zu sammeln und über die bestehende Leitung unterhalb der L 288 in den Graben beginnend auf Fl.st.-Nr. 125 einzuleiten.

Schädliche Verunreinigungen des für die Ableitung in den Graben auf Fl.st.-Nr. 125 vorgesehenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Flst.-Nr. 182 ("Obsthof Rolf Haller") sowie Geh- und Fahrrecht für Anlieger des Obsthofs. Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Leitungsrecht zu Gunsten des Vorhabenträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Lärmschutztechnische Bestimmung/en**

- Die Öffnungszeiten des Tankstellenshops sind auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- Der Betrieb der Waschanlage, des Waschplatzes sowie der Staubsaugeranlage und der Luftstation ist auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.
- Die Anlieferung der Tankstelle sowie des Tankstellenshops ist auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt. Dies betrifft insbesondere auch die Anlieferung von Treibstoffen.
- Die Betriebszeit des BAG Marktes inkl. des Werksverkehrs ist auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt.
- Es ist ausschließlich der Betrieb von Elektrostaplern zulässig.

- Die Einkaufswagensammelstellen im Bereich des Kunden-Parkplatzes ist dreiseitig einzuhausen. Das Dach und die drei Seiten der Einhausung sind mit einem Mindestschalldämmmaß von $R'_w = 29$ dB auszuführen (z.B. Kunststoff oder Acrylglas mit einer Stärke von mindestens 6 mm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.20



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der für die Bebauung vorgesehen Fläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.21 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung enthaltenen Bäume können hierfür angerechnet werden. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985, S. 2551,

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012,
BGBl. I S. 2113) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

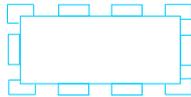
2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" der Gemeinde Horgenzell

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

2.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen liegen südlich der Hochmoor- und Niedermoorflächen des Wurzacher Riedes in Hanglage. Die Maßnahmenflächen liegen innerhalb des Naturschutzgebietes "Wurzacher Ried", innerhalb des FFH-Gebietes "Wurzacher Ried und Rohrsee" sowie des Vogelschutzgebietes "Wurzacher Ried". Auf den Maßnahmenflächen befinden sich geschützte Feldgehölze und Feldhecken. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (Aktenzeichen: 436.02.053) handelt es sich um 13 Teilflächen auf der Gemarkung Gospoldshofen. Insgesamt konnten durch die Maßnahmen 1.351.014 Ökopunkte (incl. Zinsertrag: 1.364.526 Ökopunkte) generiert werden. Davon werden der Planung 91.199 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Maßnahmenbeschreibung:

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung von artenreichem Grünland und in einem kleinen Bereich von Weideflächen durch eine deutliche extensivere Bewirtschaftung der Flächen und eine dauerhaft extensive Pflege. Neben der ökologischen Aufwertung der Wiesen und Weiden als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, ist v.a. auch der Schutz des sensiblen Moorschutzgebietes "Wurzacher Ried" vor einer weiteren Eutrophierung durch eingeschwemmte Düngemittel aus den angrenzenden Hangbereichen ein wichtiges Ziel der Ökokonto-Maßnahme.

Die Maßnahme wurde am 09.12.2020 durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt und befindet sich seit dem 31.01.2022 in der Umsetzung.

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" der Gemeinde Horgenzell.

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

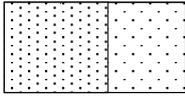
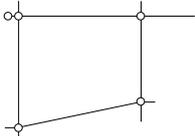
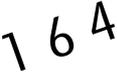
4.2

**Werbeanlagen auf den für
die Bebauung vorgesehenen
Flächen**

Werbeanlagen in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 20 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Sofern die Anlage beleuchtet wird, darf diese nur mit einer kontinuierlichen Beleuchtung erfolgen (z.B. kein Blinken etc.).

Hinweis: Die planungsrechtliche Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung ist ebenfalls zu beachten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Gemarkungsgrenze** (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehendes Gebäude, das im Rahmen der vollständigen Herstellung des Vorhabens **zum Abriss vorgesehen** ist. (siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeterhöhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Begrünung privater Grundstücke**
Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.8 **Natur- und Artenschutz**
Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.9 Artenschutz

Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen gem. § 39 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Abbruch der Gebäude außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Als Ersatz für den Wegfall der genutzten Brutplätze des Hausrotschwanzes in den Lagerhallen, sind zwei Nistkästen für Halbhöhenbrüter (z.B. Schwegler Typ 2HW oder Niststein Typ 26) an den neu errichteten Gebäuden zu installieren.

Als Ersatz für den Wegfall der potenziellen Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite eines Neubaus mindestens zwei Fledermauskästen (Fledermausflachkasten z.B. Schwegler Typ 1FF) an oder in der Fassade zu integrieren.

5.10 Empfehlenswerte Obstbaumsorten

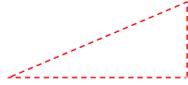
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern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

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

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

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

5.11



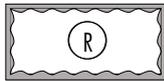
Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.12



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW (siehe Planzeichnung)

5.13



Versickerungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches; Lage und Größe sind ungenau (siehe Planzeichnung)

5.14 **Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen, und die Bauausführung vorsorgeorientiert bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bzgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau -

Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

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

5.15 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.16 Grundwasser und Drainagen

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

5.17 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

5.18 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur

Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Horgenzell ausdrücklich empfohlen.

5.19 Baubeschränkungen entlang der Landesstraße L 288 und der Kreisstraße K 8039

Im Bereich bis 10 m Entfernung zur Landesstraße L 288 besteht ein Schutzstreifen gemäß § 22 StrG. Hier bedarf es bei der künftigen Anlage neuer Anschlüsse/Grundstückszufahrten jeweils im Einzelfall einer verkehrstechnischen Prüfung und Zustimmung durch den Straßenbaulastträger bzw. durch die Verkehrs- und Polizeibehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkung der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.), ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.

Entlang der Kreisstraße K 8039 bestehen baulichen Anlagen und Stellplätze mit einem Abstand von weniger als 5 m zum befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße. Dieser Abstand darf nicht weiter unterschritten werden. Der Fahrbahnrand, der 5 m-Abstand und die bestehenden Stellplätze sind in der Planzeichnung eingetragen.

In einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße benötigen Werbeanlagen jeglicher Art der Zustimmung des Straßenamtes im Landratsamt Ravensburg.

5.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO) sowie das DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 Ind-BauRL.

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. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, müssen Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe von 8 m oder höher aufweisen, grundsätzlich einen zweiten baulichen Rettungsweg nachweisen.

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

5.21 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Tettang-Subformation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Horgenzell, Kornstraße 44, eingesehen werden.

5.22 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 17.10.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma BAG" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.10.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Firma BAG" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.10.2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.03.2023, bestehend aus den Plänen "Grundriss EG", "Grundriss OG", "Grundriss EG Brandschutz", "Grundriss OG Brandschutz", "Schnitt", "Grundriss EG Entwässerung" sowie "Grundriss OG Entwässerung".

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 17.03.2023 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen, die befestigten Außenanlagen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden.

Die Einträge zu den Nutzungen der Gebäudeteile im Plan "Grundriss EG", also die Einträge "Tankstelle Shop / Lager", "Markthalle Verkauf/Lager", "Raiffeisenmarkt Verkauf/Lager", "Baumarkt", "Baustoffe + Landwirtschafts-Bedarf" sowie "Düngerhalle/Düngerboxen" werden ebenfalls Bestandteil der Satzung. Die Lage von Regalen, Kassen, Infopoints, WCs, Treppenhäusern, Tischen, Stühle, Türen, Personalräumen, Büros, Zeitungsständen, Bänken etc. werden nicht Teil der Satzung.

Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die u.a. die innere

Raumaufteilung, Details der Gliederung der Fassade oder die Entsorgungsanlagen betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 05.10.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet

§4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Firma BAG" der Gemeinde Horgenzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Horgenzell, den 15.12.2023

N. Restle

(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb des Ortsteiles "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell und beinhaltet die betrieblichen Erneuerungs- und Erweiterungsflächen der Firma BAG (Raiffeisen Bezug + Absatz eG). Hiervon sind im nördlichen Bereich bereits bebaute Flächen inklusive einer AVIA Tankstelle (inklusive Shop) und einem Baustoffhandel-Markt sowie im südlichen Bereich derzeit als landwirtschaftliches Ackerland genutzte Flächen betroffen. Das Plangebiet wird durch die nordöstlich verlaufende Landesstraße L 288 als auch über die nordwestlich verlaufende Kreisstraße K 8039 sowie eine im Osten, parallel zum Plangebiet verlaufende, schon bestehende Erschließungsstraße, welche in die K 8039 mündet, verkehrlich erschlossen. Generell ist der zu überplanende Bereich nördlich und nordöstlich von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe (u.a. "Obstlände Abt" und "Obsthof Rolf Haller") inklusive deren dazugehörigen Wohngebäuden, östlich und südlich von angrenzenden Gewerbebetrieben sowie westlich und nordwestlich von bestehenden Wohngebäuden umgeben.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 9/2 (Teilfläche), 98/1 (Teilfläche), 156 (Teilfläche), 164, 165 (Teilfläche), 166/1 (Teilfläche) und 182 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt, wobei es sich um eine strukturreiche Kulturlandschaft handelt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit noch gewerblich genutzte Gebäudestrukturen (AVIA Tankstelle mit Shop und Baustoffhandel-Markt) der Firma BAG, welche das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen und aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Ortsteiles auch ein Teil des Siedlungskerns bilden. Die gewerblichen Strukturen werden im Zuge der vollständigen Herstellung des Vorhabens abgerissen. Es sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse an die Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Erneuerung und Erweiterung der ortsansässigen Firma BAG (Raiffeisen Bezug + Absatz eG) inklusive der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Lagerung von Agrar-, Handwerker- und Gewerbebedarf sowie einer Tankstelle mit den daran angegliederten Dienstleistungen. Die Firma BAG ist bereits Eigentümer der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 164 sowie 165. Im nördlichen Bereich wird seit mehreren Jahren bereits eine AVIA Tankstelle sowie ein Baustoffhandel-Markt durch die Firma BAG betrieben. Im Zuge der Planung sollen u.a. neue bauliche Anlagen auf dem südlich angrenzenden Flurstück mit der Nr. 165 entstehen, um zukünftig die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Ein Teilbereich des voraussichtlichen Geltungsbereiches liegt dabei außerhalb der bestehenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" und somit im Außenbereich.

7.2.2.2 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist somit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind bereits so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für die vorliegende Planung. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger sowie nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen und um dem ortsansässigen Unternehmen somit die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Erweiterung einzuräumen beziehungsweise dieses dadurch langfristig an den Standort Horgenzell zu binden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dabei auf das notwendige Maß reduziert, um so wenig Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6. Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten,

dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Zu Ziel 3.7.7. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte): Der Ortsteil "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell ist in seiner Nutzungsstruktur stark von landwirtschaftlichen und gewerblichen Strukturen geprägt. Der nördliche Bereich des Plangebietes (inklusive AVIA-Tankstelle mit integriertem Shop und Baustoffhandel-Markt) befindet sich bereits in einer städtebaulich integrierten Lage und auch der südliche Bereich ist trotz seiner planungsrechtlichen Lage im Außenbereich durch die umgebene Bestandsbebauung (vorwiegend landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen) geprägt. Das geplante Vorhaben gewährleistet zukünftig die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit der Firma BAG und sichert langfristig mit seinem breiten Angebot ebenso die Grundversorgung innerhalb des Ortsteiles. Durch das Vorhaben ist zukünftig neben einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken) auch die Versorgung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bau- und Heimwerkerelektrogeräte, Baustoffe, Bauchemie oder Pflanzen und Saatgut, landwirtschaftliche Futter- und Düngemittel und Landwirtschaftstechnik) gesichert. Eine Einschränkung in der Funktionsfähigkeit für die umgebenden Ortskerne ist aufgrund des sehr breiten und an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Sortiments durch den Raiffeisenmarkt, der unter anderem schon bestehenden gewerblichen Vorprägung (AVIA-Tankstelle mit integriertem Shop und Baustoffhandel-Markt) sowie der dadurch zu Teilen bereits gedeckten Nachfrage an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu erkennen. Darüber hinaus wird das Ausmaß der Neuansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als städtebaulich vertretbar beurteilt. Durch das Vorhaben wird der örtlichen Nachfrage an diesen Sortimenten somit zukünftig nachgekommen und den Zielen der Raumordnung trotz der Überschreitung der Verkaufsflächengrenze von 800 m² für diesen Bereich weiterhin entsprochen.

- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
 - 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
 - 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
 - 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
 - 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):

...

Mittelbereich Ravensburg / Weingarten

mit den Gemeinden Baienfurt, Baint, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;

...

- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in

Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

...
- 2.4.2 (G) 3 In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
- 2.7.0 (G) 1 Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.
- 2.7.0 (Z) 2 Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.
- 2.7.0 (Z) 3 Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,

- wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- 2.7.0 (N) 7 Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).
- 2.7.0 (Z) 8 Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.
- 2.7.1 (Z) 1 Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern.
- 2.7.1 (Z) 2 Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend den Plansätzen 2.7.0 (2) bis 2.7.0 (6) raumordnerisch verträglich sind.
- 2.7.2 (G) 1 Auch Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kommen auch Standorte in städtebaulichen Randlagen in Frage. In der Raumnutzungskarte sind Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.
- 3.4.0 (G) 7 Zur Sicherung eines schadlosen Abflusses von Niederschlagswasser soll bei Raum beanspruchenden Maßnahmen darauf geachtet werden, die Auswirkungen auf das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens möglichst gering zu halten. Dabei sollte der Vermeidung neuer Versiegelung Vorzug gegeben werden vor technischen Maßnahmen zur Versickerung und Retention. Möglichkeiten der Entsiegelung sollen genutzt werden.
- 3.5.0 (G) 5 Vor der Ausweisung neuer Gewerbegebiete oder geeigneter Sondergebiete (z.B. Freiflächen-Photovoltaik) soll geprüft werden, ob durch eine Absenkung

des Geländes aufgrund vorheriger Kiesentnahme eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht werden kann, unter der Voraussetzung, dass hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Dabei soll mindestens die vorherige Schutzwirkung der ungesättigten Zone wiederhergestellt werden.

- 7.2.3.4 Die als Satzung beschlossene Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird in der Abwägung berücksichtigt, auch wenn diese Fortschreibung durch die noch nicht erfolgte Genehmigung bzw. Bekanntmachung der Genehmigung noch nicht verbindlich ist. Gem. Plansatz 2.7.0 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplan sind mehrere Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen, wenn von diesen negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen.

Zur Bewertung der raumordnerischen und regionalplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung" durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Fassungsdatum vom 02.12.2020 erstellt. Diese ist aufgrund von Anpassungen in der Verkaufsfläche des Vorhabens nicht mehr vollumfänglich für das aktuelle Vorhaben heranzuziehen, kann hinsichtlich mehrerer Aspekte weiter für die Bewertung des Vorhabens herangezogen werden.

Hinsichtlich des Vorliegens einer Agglomeration wurde aus gutachterlicher Sicht festgehalten: Die geplante Tankstelle sowie die geplanten neuen Märkte (Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt, Baustoffhandel) *"stehen in einem unmittelbaren räumlichen und, dadurch, dass sie als gemeinsame Betriebseinheit bewertet werden können, auch in einem funktionalen Zusammenhang. Insofern sind beide Betriebe als Agglomeration im Sinne des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben einzustufen.*

Ein unmittelbar östlich an den zu erweiternden Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt angrenzender Betrieb eines Obstbauern (Haller), welcher über einen ganzjährig geöffneten Hofladen verfügt, ist ebenfalls zu dieser Agglomeration zu zählen. Auch für diesen Betrieb kann durch seine unmittelbare Nahlage und durch die ineinander übergehenden Grundstücke mit bestehender Durchfahrts-/Durchgangsmöglichkeit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt konstatiert werden. Dies gilt umso mehr, als Haller im Gegensatz zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt mit seinem vorgesehenen Bio-Angebot konventionell angebautes Obst und Gemüse anbietet, womit sich die beiden Betriebe ggf. ergänzen.

Weitere als einzelhandelsrelevant einzustufende Betriebe gibt es im Nahumfeld nicht. Ein jenseits der L288 gelegener Obstbau-Betrieb bietet lediglich temporär zur Erntezeit ausgewähltes Obst an. Ein in Gossetsweiler befindlicher Getränkemarkt ist durch mehrere Gebäude/Flurstücke räumlich deutlich vom Vorhabenstandort getrennt.

Somit ist das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes als Einzelhandelsagglomeration aufgrund räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in seiner Wirkung zusammen mit der angeschlossenen Avia Tankstelle sowie dem benachbarten Hofladen des Obstbauern Haller zu betrachten."

Damit ist das Vorhaben gemäß der als Satzung beschlossenen, aber noch nicht verbindlichen Fortschreibung des Regionalplanes als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7 nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden. Ausnahmen sind lediglich zur Sicherung der Grundversorgung oder für Bereiche vorgesehen, die in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Beide Ausnahmen liegen nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor, da *"das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes nur anteilig mit seinen geplanten Lebensmittelverkaufsflächen für regionale Produkte und Direktvermarktung der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln dient."*

Die Fortschreibung des Regionalplanes sieht über diese beiden Ausnahmefälle allerdings eine Möglichkeit zur Abweichung in sogenannten "atypischen Fällen" vor. Als "atypisch" kommt ein Betrieb in Betracht, wenn er *"aufgrund seiner konkreten betrieblichen oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist, und damit nicht die typische Konstellation großer Betriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten erfüllt wird."*

Aus gutachterlicher Sicht sprechen folgende Kennzeichen für das Vorliegen einer "atypischen" Fallgestaltung:

- "das am Standort geplante Gesamt-Betriebskonzept ist deutlich auf gewerbliche Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk ausgerichtet
- die nutzeranteilig auch dem Einzelhandel zurechenbaren Flächen des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes weichen in ihrer Kombination aus Lebensmitteln/Getränken sowie Bau- und Gartenmarktartikeln von marktüblichen Betriebsformaten des Einzelhandels ab
- der Schwerpunkt im Lebensmittelbereich des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegt bei regional produzierten Biolebensmitteln in Direktvermarktung und unterscheidet sich klar vom institutionellen Lebensmitteleinzelhandel
- der Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarktartikel des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes (mit Schwerpunkten bei Gartengeräten/-werkzeugen und Kleingebinden von Futtermitteln und Düngern) stellt kein marktübliches Bau- und Gartenmarktsortiment dar, sondern ist ein Teilssegment des Bau- und Gartenmarktsortiments mit deutlicher Ausrichtung auf professionelle Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk.

- Beim Vorhaben des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegen keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Einzelhandel vor. Der geplante Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt, unter Berücksichtigung der am Standort vorliegenden Agglomeration, lässt, selbst unter Worst-Case-Betrachtung der maximal prognostizierten Umsatzwirkungen des Vorhabens, keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erwarten."

Da aus gutachterlicher Sicht keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, berücksichtigt das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung.

- 7.2.3.5 Der regionale Grünzug sowie schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 7.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.3.7 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.07.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des zu überplanenden Bereiches Darstellungen von "Versorgungsleitungen, Kabel über 10 kv". Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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).
- 7.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der überplante Bereich ist aufgrund seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlagen sehr gut geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Des Weiteren war es für den Vorhabenträger nicht möglich andere Flächen für die Umsetzung des Vorhabens zu erwerben, welche aus ökonomischer Sicht die notwendigen Vorgaben erfüllen. Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur, der Eigentumsverhältnisse der notwendigen Flächen sowie durch die Erneuerung- und Erweiterungsplanungen

der derzeit schon bestehenden Nutzungsstrukturen, ist der Standort durch die entstehenden Synergieeffekte hervorragend geeignet.

- 7.2.4.2 Im Zuge eines Fachstellengesprächs im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Regelverfahren (gem. EAG-Bau) sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) hingewiesen. Darüber hinaus gilt es aufgrund der Überschreitung der Verkaufsflächengrenze von 800 m² durch das Vorhaben in Hinblick eines großflächigen Einzelhandels die Einhaltung der raumordnerischen Ziele zu beachten und diese entsprechend zu begründen. Neben den erforderlichen Sichtdreiecken gilt es hinsichtlich der Landesstraße L 228 einen 10 m und zur Kreisstraße K 8039 einen 5 m Schutzstreifen einzuhalten. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung gilt es darüber hinaus die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm zu berechnen und bewerten. Zusätzlich ist unter anderem aufgrund der abzureisenden Gebäude innerhalb des Plangebietes eine artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchzuführen.
- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, der ortsansässigen Firma BAG durch Erneuerung und Erweiterung eine langfristige, zukunftsfähige Betriebsführung zu ermöglichen. Erforderliche Gebäude, Stellplätze und Zufahrten auf dem Gelände sollen dabei so verortet werden, dass die landwirtschaftlich hochwertige Situation und schützenswerte naturräumliche Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.
- 7.2.4.5 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es sich in die vorhandenen Strukturen einbindet, ohne als Fremdkörper zu wirken. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll gewährleistet werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 7.2.4.7 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Horgenzell ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit notwendiger Flächen für die geplanten Erneuerungs- und Erweiterungsabsichten der Firma BAG mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Darüber hinaus widerspricht die derzeitige Nutzung der Flächen u.a. als Standort einer AVIA Tankstelle mit Shop sowie eines Baustoffhandel-Marktes im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits den Darstel-

lungen im Flächennutzungsplan. Hier sind die Flächen derzeit noch als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Diese Flächen werden bereits gewerblich genutzt, so dass die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sich lediglich auf den südlichen Bereich begrenzt. Diese Fläche wird nördlich, östlich und südlich von bestehenden Gebäuden begrenzt. Lediglich im Westen grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

- 7.2.4.8 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details u.a. an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des §9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich jedoch an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes somit abschließend. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert und die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss daher nicht zulässig.
- 7.2.5.2 Für die Bebauung vorgesehene Flächen ist als Art der baulichen Nutzung der zusammengesetzte Begriff "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Nutzungszweckes soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, um die geplante Nutzung zukünftig wirtschaftlich betreiben zu können. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Raiffeisenmarktes erforderlichen Gebäude und Anlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Lagerung von

Agrar-, Handwerker- und Gewerbebedarf, Lebensmitteln, Gastronomie sowie einer Tankstelle mit den daran angegliederten Dienstleistungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude und Räume: zum Verkauf und zur Lagerung von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken; zum Verkauf und Lagerung von Bau- und Heimwerkerbedarf; zum Verkauf und Lagerung von Pflanzen, Saatgut, landwirtschaftlichen Futter- und Düngemitteln, Erde, Landwirtschaftstechnik, Landwirtschafts- und Gartengeräten sowie Rasenmähern. Darüber hinaus sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb einer öffentlichen Tankstelle sowie Räume und Flächen für einen der Tankstelle angegliederten Shop für Reisedarf zulässig. Generell sind Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume sowie Mitarbeiter- und Kundentoiletten, welche im Zusammenhang mit den o.a. Nutzungen stehen, zulässig. Ebenso auch die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungsrampen, Verkehrsflächen und deren Begleitgrün sowie Werbeanlagen an der Gebäudefassade und freistehende Werbeanlagen.

- 7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
 - Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50% ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplatz- und Hofflächen sowie die vorgesehenen Zufahrten wird das Überschreitungspotenzial überschritten. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und vollflächig versiegelte Zufahrten, Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten und das konkrete Bauvorhaben zu realisieren. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.
 - Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Die Kenngrößen der zulässigen Grundfläche und Gesamt-Gebäudehöhe über NHN sind für die geplante Nutzungen ausreichend.

Darüber hinaus ist die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse für das geplante Vorhaben wenig aussagefähig, da das Gebäude auf Grund seiner Nutzung ähnlich gewerblichen Gebäuden sehr hohe Raumhöhen (u.a. Hallen, Verkaufsräume) aufweisen kann.

- Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN orientiert sich am geplanten Vorhaben und lässt geringe Überschreitungen im Falle von Dämmungsbedarf, Messungsungenauigkeiten etc. zu. Zudem werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Höhen Teil der Satzung, so dass Fehlentwicklungen durch die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten ausgeschlossen sind.

- 7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.5 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen eingehalten, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 7.2.5.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Untergeordnete Nebengebäude und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Einkaufswagen-Überdachungen, Waschanlagen, Lagerbehälter für Kraftstoffe, Waageeinrichtungen, Einkaufswagensammelstellen, Fahrrad-Unterstellplätze, Container, Container-Stellplätze, Einfriedungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität bei der Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen über NHN bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Die Festsetzung eines Fahrrechts im östlichen Randbereich des Plangebietes erfolgt zu Gunsten des Eigentümers der Flst.-Nr. 182 ("Obsthof Rolf Haller") nordöstlich des Plangebietes. Dieses Fahrrecht dient der weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der südlich gelegenen Flächen. Innerhalb der Flächen mit Fahrrecht ist die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (sog. "Tiefwurzler") unzulässig.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden. Auf Grund des § 14 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.6.3 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist nordöstlich über die Landesstraße L 288 sowie nordwestlich durch die Kreisstraße K 8039 und deren Einmündungsbereich hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Unter anderem bestehen über die Landesstraße L 288 weitere Anbindungen an die östlich gelegenen Bundesstraßen B 30 und B 33. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Horgenzell - Gossetsweiler" u.a. mit der Buslinie 7539 ausreichend gegeben.
- 7.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die Landesstraße L 288 ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrtsverbote zu den Grundstücken gewährleistet. Eine weitere Anbindung entlang der Landesstraße L 288 und Kreisstraße K 8039 sowie weitere Zufahren entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße sind aufgrund des zusätzlichen Gefahrenpotenzials an bestimmten Stellen ausgeschlossen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit und im Einmündungstrichter der Erschließungsstraße.
- 7.2.7.4 Zur Landesstraße L 288 besteht innerhalb von 10 m eine Einschränkung baulicher Anlagen. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich solche baulichen Anlagen zulässig, die mit der Geländeoberfläche abschließen (z.B. Zufahrten, Stellplätze). Unter anderem sind dadurch Werbeanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen. Im Einmündungsbereich zur Landesstraße L 288 sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes ein. Diese Gewerbelärmimmissionen wurden durch die Sieber Consult GmbH in einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht in der Fassung vom 04.07.2022) ermittelt und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Im Tageszeitraum treten die höchsten Beurteilungspegel an den der Tankstelle und der BAG zugewandten Einwirkorten auf. Hier werden die Immissionsrichtwerte um bis zu 1 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich Gewerbelärmimmissionen der Tankstelle zu erwarten. Der höchste Beurteilungspegel tritt mit 44 dB(A) entsprechend an dem östlich gelegenen, der Tankstelle zugewandten Einwirkort auf. Dies entspricht einer Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von 1 dB(A). Da die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht an allen Einwirkorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, ist gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm die Vorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen an diesen Einwirkorten zu berücksichtigen. Zusätzliche Lärmimmissionen, die auf die entsprechenden Einwirkorte einwirken, sind dabei hauptsächlich durch den östlichen gelegenen Obsthof "Haller" zu erwarten. Auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung sind jedoch keine Überschreitungen zu erwarten. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen werden ebenfalls erfüllt. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Einwirkorten zu gewährleisten, wurden lärmschutztechnische Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Bereich des BAG Marktes sehen diese vor, dass der Betrieb inkl. des Werksverkehrs auf den Tageszeitraum beschränkt ist. Da der im Außenbereich zum Einsatz kommende Dieselstapler eine maßgebliche Schallquelle in unmittelbarer Nähe zum südöstlich gelegenen Einwirkort darstellt, ist dessen Einsatz im Außenbereich auf täglich drei Stunden begrenzt.

Durch die Umsetzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen sind keine Konflikte aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten.

7.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "BAG" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" im Südosten des Ortsteiles Gossetsweiler ausgewiesen.

8.1.1.2 Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits mit einer Tankstelle und einem größeren gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Im Norden grenzt der zu überplanende Bereich an die Kreisstraße K 8039 sowie an die Landesstraße L 288 an. Östlich und südlich vom Plangebiet grenzen gewerblich genutzte Gebäude von einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Nordwestlich liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle und Wohnbebauung. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderte Darstellung. Der gewählte Standort ergibt sich aus der Lage des bereits bestehenden Gewerbes, er ist aufgrund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für eine gewerbliche Nutzung in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes zur Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbes.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Grundfläche (GR) von 3.800 m², maximalen Gebäudehöhen sowie Pflanzgeboten im Geltungsbereich. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,15 ha, davon sind 1,11 ha Sondergebiet und 0,04 ha Verkehrsflächen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im nördlichen Planbereich bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.

- 8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 91.199 Ökopunkten erfolgt vollständig über den Zukauf von Ökopunkten. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen befinden sich im Gemeindegebiet von Bad Wurzach in der Gemarkung Gospoldshofen (13 Teilflächen).

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung von 2005):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen 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).

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgesellschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf (Fassung vom November 1995) wird der Bereich im Süden als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Norden der Fl.-Nr. 165 wird "Streuobstwiese" als "zu erhaltendes Biotop" dargestellt. An dieser Stelle befindet sich jedoch Ackerland, es sind keine Obstbäume auf der Fläche vorhanden. Da es durch die Änderung nur zu flächenmäßig geringfügigen Abweichungen zum Landschaftsplan kommt, wird die Änderung des Landschaftsplanes erst im Rahmen einer Fortschreibung umgesetzt.

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

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet ("Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute", Nr. 8223-311) befindet sich ca. 1,2 km nordöstlich des Geltungsbereiches. Das FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342) befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Plangebietes und schließt dort direkt an den Hauptort Horgenzell an. Eine mögliche Beeinträchtigung der FFH-Gebiete ist auszuschließen, da keine zusätzlichen Auswirkungen auf Grund der bestehenden und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der räumlichen Distanz zum Plangebiet zu erwarten sind.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Nördlich in einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Schilfröhricht nördlich Gossetsweiler" (Nr. 1-8223-436-0300). Des Weiteren befindet sich das kartierte Biotop "Auwaldstreifen östlich Gossetsweiler" (Nr. 1-8223-436-0301) nord-östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 180 m.
- Weitere Schutzgebiete für Natur, Landschaft oder Wasser befinden sich nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich des Plangebietes.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Nördlich der L288 liegt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Von dort verlaufen keine Suchräume durch das Plangebiet. Die derzeitige Bebauung und Nutzung lässt auch nicht erwarten, dass das Plangebiet eine faktische Verbundfunktion erfüllt.
- Die Kernfläche wird von der Planung nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet mit der derzeitigen Nutzung bereits gewerblich stark geprägt ist und aufgrund der fehlenden Strukturen kein funktionaler Zusammenhang erwartet werden kann.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim nördlichen Plangebiet handelt es sich überwiegend um gewerblich genutzte Gebäude und Teerflächen. Im Norden besteht derzeit eine Tankstelle mit umliegenden Parkplätzen, südlich davon befindet sich eine große Lagerhalle mit östlich angrenzenden geteerten Lagerflächen. Entlang der Straße befindet sich eine schmale Straßenbegleitgrünfläche.
- Beim südlichen Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland (derzeit Grünland-einsaat) mit geringer Artenvielfalt, der nordwestliche Teil des Ackers ist jedoch gekiest und wird als Lagerfläche genutzt.

- Westlich der unbenannten Straße umfasst das Plangebiet einen Teil der Fl.-Nr. 157, einer weiteren landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche (derzeit Bodenumbruch/Brache), durch die zentral nach Westen ein verdichteter Fahrweg angelegt ist. Diese Ackerfläche schließt nördlich an eine Reihe von vier Birken und Sträuchern an.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands; regelmäßiger Bodenumbruch, Einsatz von Kulturpflanzen)
- Südlich, östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches liegen weitere gewerblich genutzte Gebäude. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Lebensraumtypen werden von der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung beeinflusst (Gewerbelärm, Gewerbeverkehr, Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Daher sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der Bebauung, der häufigen Befahrung des Plangebietes und der benachbarten Verkehrswege (Landes- und Kreisstraße im Norden) durch Lärm und optischen Störungen/Irritationen vorbelastet. Diese lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Am 09.11.2020 wurde eine Relevanzbegehung durch einen Biologen durchgeführt. Hierbei wurden die Gebäude (von innen und außen), die Hof- und Lagerflächen und die angrenzende Grünfläche auf Vorkommen bzw. Spuren von Fledermäusen, Gebäudebrütern oder anderen geschützten Arten überprüft (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.). Zusätzlich wurde eine Eignung der Freiflächen als potenzielle Lebensstätten für Reptilien geprüft. Dabei wurde in der Lagerhalle das Nest eines Nischenbrüters gefunden (vermutlich Hausrotschwanz). Eine Eignung als Wochenstube für Fledermäuse der Gebäude konnte ausgeschlossen werden, eine Quartiernutzung konnte nicht nachgewiesen werden. Auf den Freiflächen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen festgestellt werden (siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 16.12.2020).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das südliche Plangebiet auf Grundlage der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) zu den würmzeitlichen Sedimenten des Rheingletschers. Das Gebiet wird der Tettang-Subformation zugeordnet (Drumlins und wenig reliefierter Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne). Im nördlichen Plangebiet werden diese von holozänen Abschwemmassen (Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen) überlagert. Auf Grund der Heterogenität der abgelagerten Lockergesteine ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus dem würmzeitlichen Geschiebemergel haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp tiefe Parabraunerden-Braunerden entwickelt. Aus den schluffig – tonigen holozänen Abschwemmassen haben sich Gley-Kolluvien gebildet.
- Das nördliche Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich sind vollständig eingeschränkt.
- Die etwa 0,5 ha umfassende, unversiegelte Fläche im Süden zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit mit Bodenzahlen von 58 aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die Flurbilanz weist daher den Acker als Vorrangflur I aus, dabei handelt es sich um Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln.
- Die noch vorhandenen offenen Böden weisen eine geringe Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) auf. Die Gley-Kolluvien erfüllen normalerweise eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, die Braunerden haben hingegen nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird hoch bis sehr hoch bewertet.
- Als Standort für naturnahe Vegetation kommt dem Acker aufgrund der hohen Fruchtbarkeit keine hohe oder sehr hohe Bewertung zu.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind möglich.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Die topografische Karte von 1960 stellt in Geltungsbereich ein Gewässerverlauf dar. Bei dem verdolten Gewässer handelt es sich um den Gossetsweiler Graben, ein Gewässer II. Ordnung, welches von wasserwirtschaftlicher Bedeutung ist. Der Gossetsweiler Graben entwässert im Osten von Gossetsweiler in den Küblerbach.
- Das nächste Oberflächengewässer stellt somit der Küblerbach (ID 5782) dar, der nördlich in einer Entfernung von etwa 120 m am Plangebiet vorbeifließt. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Tallage kann oberflächennah anstehendes Grundwasser jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits teilweise eingeschränkt. Eine ungehinderte Versickerung ist im Bereich der Ackerflächen möglich.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Das nördliche Plangebiet ist bereits an die gemeindliche Wasserversorgung und die Abwasserkanalisation angeschlossen. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Obere Rotach zugeführt.
- Bei Starkregenereignissen kann es aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes temporär zu geringfügigen Überschwemmungen kommen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch.
- Durch die überwiegende Versiegelung im nördlichen Plangebiet wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen hingegen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich möglicherweise geringfügig Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität kann zeitweise von den Geruchsemissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung (Landwirtschaftliche Hofstellen und Flächen) beeinträchtigt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Horgenzell liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich im Norden um eine bestehende Gewerbebebauung und im Süden um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südwestlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Gossetsweiler. Auch durch die südlich, südwestlich, südöstlich, östlich und nordöstlich bestehenden gewerblichen Gebäude ist das Landschaftsbild bereits stark vorbelastet. Die Fläche ist überwiegend eben.
- Der Bereich ist im Norden von den vorbeiführenden Straßen und im Westen aus Richtung der freien Landschaft einsehbar, im Übrigen von der umliegenden Bebauung verdeckt. Der Bereich besitzt aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Raum eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird im Norden gewerblich und im Süden landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt keine wesentliche Naherholungsfunktion. Die unbenannte Straße im Westen des Plangebietes wird möglicherweise von der lokalen Bevölkerung als Fußwegeverbindung in die freie Landschaft im Süden genutzt.
- Die ansässigen Gewerbe bieten Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung.
- Im Umfeld des überplanten Bereiches befindet sich gewerbliche und landwirtschaftliche Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen gehen zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Im Norden des Plangebietes befindet sich auf einer Teilfläche des nach Süden ausgerichteten Satteldachs des Gebäudes südlich der Tankstelle eine Photovoltaikanlage.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141-1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte Standortbeurteilung des Informationssystems Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von etwa 350 m möglich zum Schutz von genutzten oder nutzbaren Grundwasservorkommen. Möglicherweise treten während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgasaustritte auf.

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

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

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Gebäude und die als Acker genutzten landwirtschaftlichen Ertragsstandorte sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das nördliche Gebiet bleibt weiterhin an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Horgenzell; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Insgesamt handelt es sich jedoch um eine bauliche Lücke, sodass es durch die geplante Erweiterung zu keinen Zerschneidungen von Lebensräumen kommt.
- Biologische Vielfalt: Aufgrund der geplanten großflächigen Versiegelung ist nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Artenvielfalt im Plangebiet zu rechnen. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich jedoch erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Aufgrund des Abrisses der bestehenden Gebäude sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Hierzu sind die Gebäude außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar anzureisen. Zudem sind durch den Wegfall von Brutplätzen zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter an den neu errichteten Gebäuden anzubringen. Ähnliches gilt für den Verlust der potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, wofür mindestens zwei Fledermauskästen an oder in der Fassade anzubringen sind. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 16.12.2020 zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von mindestens sechs Bäume vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern 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 als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Ackerflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Pflanzungen von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen der Vorrangflur I gehen verloren. Dafür werden allerdings alternative landwirtschaftliche Ertragsflächen mit einem besseren Zuschnitt und einer besseren Lage an anderer Stelle von einer Versiegelung verschont. Aufgrund des Lückenschlusses in dem ohnehin gewerblich vorgeprägten Gebiet werden die Belange der Gewerbeerweiterung über die der Landwirtschaft gestellt.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden sowie zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Insgesamt kann eine Fläche bis zu einer GRZ von 0,97, was eine erhebliche Versiegelung der vorhandenen Böden bedeutet.
- 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. Überschüssiger

Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein sehr hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von bis zu 0,97 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 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. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, zu sammeln und über Regenwasserkanäle südöstlich des Plangebietes, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 182 dem Rückhaltebecken zuzuführen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, zu sammeln und über Regenwasserkanäle südöstlich des Plangebietes, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 182 dem Rückhaltebecken zuzuführen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Kreisstraße K 8039 sowie die Landesstraße L 288 erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. Anlage einer Abflussmulde für von Norden zufließendes Hangwasser; ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Geltungsbereich) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Ackerflächen	weniger Kaltluft (Acker)	–
Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine weitere Beeinträchtigung durch eine weitere Bebauung in Ortsrandlage. Da es sich allerdings um einen Lückenschluss eines sonst bereits gewerblichen Gebietes handelt, kommt es durch die neue Bebauung zu keiner nennenswerten Verschlechterung.
- Um die neue Bebauung besser in die gewachsenen Strukturen einbinden zu können, werden im Übergang zu angrenzenden Flächen und zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung	–
Gehölzpflanzungen zur Eingrünung	Einbindung des Baugebietes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung die Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Eine Fußwegeverbindung in die freie Landschaft ist von der Planung nicht betroffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Durch das geplante Vorhaben sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurden die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch die Sieber Consult GmbH in einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht in der Fassung vom 04.07.2022) ermittelt und bewertet. Darauf aufbauend wurden lärmschutztechnische Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung eines Gewerbebetriebes, Angebot neuer und Sicherung der Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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 Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bebauung (Bestand)	5.494	1	5.494
60.20	Straße (Bestand)	274	1	274
60.50	Verkehrsbegleitgrün	224	4	896
37.11	Acker	5.503	4	22.012
	Summe Bestand	11.495		28.676

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet	8.918	1	8.918
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen (Parkplätze mit Rasengitter)	1.210	2	2.420
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, unversiegelte Außenanlagen)	762	4	3.048
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	274	1	274
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	331	4	1.324
45.30a	Bäume im Geltungsbereich (geringwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 6 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	420	8	3.360
	Summe Planung	11.495		19.344

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 19.344

Summe Bestand 28.676

Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf) -9.332

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 9.332 Ökopunkten.

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

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

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

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Sondergebiet vollständig versiegelbare Fläche: 10.402 m²

Von dieser Gesamtfläche von 10.402 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (bestehende Straßen: 274 m²) und die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässige Versiegelung (überbaubare Flächen: 5.494 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 4.634 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	5.727	2-2-3 (2,666)	10,66	61.050
Versiegelung (Bestand)	5.494	0-0-0 (0)	0	0
Verkehrsfläche	274	0-0-0 (0)	0	0
Summe	11.495			61.050

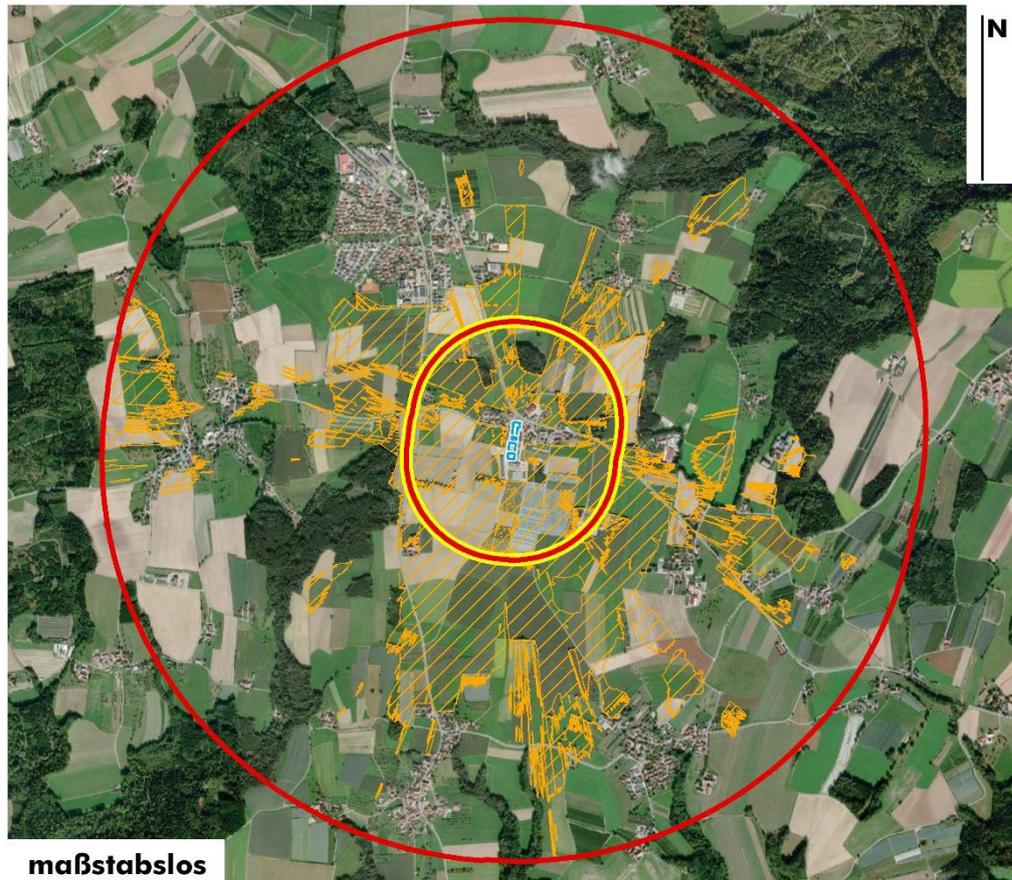
Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	10.128	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Flächen	1.093	2-2-3 (2,666)	10,66	11.651
Verkehrsfläche (Bestand)	274	0-0-0 (0)	0	0
Summe	47.637			11.651

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11.651
Summe Bestand	61.050
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-49.398

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 49.398 Ökopunkten.

8.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

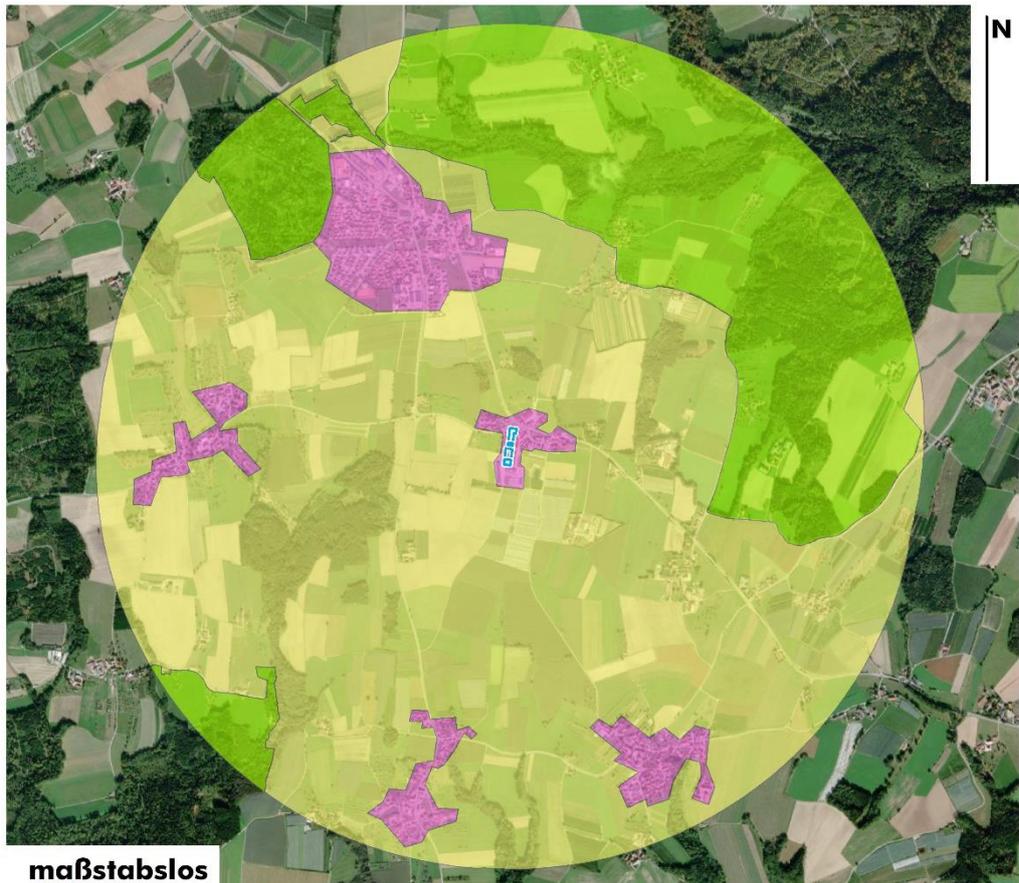
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

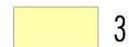
- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Bei der ersten Raumeinheiten handelt es sich um die einzelnen Ortsteile in der Gemeinde Horgenzell. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da die vorhandene Bebauung bereits einen gewissen Eingriff in das Schutzgut darstellt. Der zweite Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie einzelnen Wäldern geprägte Flächen handelt. Der dritte und nördliche Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Schmalegger und Rinkenburger Tobel" handelt und dieses eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild darstellt.



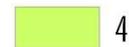
Bewertung der Raumeinheiten



2



3



4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich neue Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (Gehölzpflanzungen) sowie schon eine deutliche Vorprägung der umgebenden Gewerbebetriebe besteht, wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,3.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
0	2	773.944	3	0	4	0,3	0,2	0,1	13.931

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
0	2	1.962.094	3	73.239	4	0,3	0,1	0,1	18.538

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **32.469**

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.12 Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auszugleichen, werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen liegen südlich der Hochmoor- und Niedermoorflächen des Wurzacher Riedes in Hanglage. Die Maßnahmenflächen liegen innerhalb des Naturschutzgebietes "Wurzacher Ried", innerhalb des FFH-Gebietes "Wurzacher Ried und Rohrsee" sowie des Vogelschutzgebietes "Wurzacher Ried". Auf den Maßnahmenflächen befinden sich geschützte Feldgehölze und Feldhecken. Bei den Ökokonto-Maßnahmenflächen (AktENZEICHEN: 436.02.053) handelt es sich um 13 Teilflächen auf der Gemarkung Gspoldshofen. Insgesamt konnten durch die Maßnahmen 1.351.014 Ökopunkte (incl. Zinsertrag: 1.364.526 Ökopunkte) generiert werden. Davon werden der Planung 91.199 Ökopunkte zugeordnet.

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung von artenreichem Grünland und in einem kleinen Bereich von Weideflächen durch eine deutliche extensivere Bewirtschaftung der Flächen und eine dauerhaft extensive Pflege. Neben der ökologischen Aufwertung der Wiesen und Weiden als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, ist v.a. auch der Schutz des sensiblen Moorschutzgebietes "Wurzacher

Ried" vor einer weiteren Eutrophierung durch eingeschwemmte Düngemittel aus den angrenzenden Hangbereichen ein wichtiges Ziel der Ökokonto-Maßnahme.

Die Maßnahme wurde am 09.12.2020 durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt und befindet sich seit dem 31.01.2022 in der Umsetzung.

Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den käuflich erworbenen Ökopunkten zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-9.332
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-49.398
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-32.469
Zukauf an Ökopunkten auf der Gemarkung Gospoldshofen	+91.199
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	0

8.2.4.13 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem der bereits vorhandene Kreisstraße K 8039 sowie die Landesstraße L 288, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Horgenzell in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle" im Südosten des Ortsteiles Gossetsweiler ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,15 ha.

- 8.3.3.2 Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits mit einer Tankstelle und einem größeren gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Im Norden grenzt der zu überplanende Bereich an die Kreisstraße K 8039 sowie an die Landesstraße L 288 an. Östlich und südlich vom Plangebiet grenzen gewerblich genutzte Gebäude von einem landwirtschaftlichen Betrieb an. Nordwestlich liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle und Wohnbebauung. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.
- 8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung. 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.
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).
- Um den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff von 91.199 Ökopunkten auszugleichen, werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH Ökopunkte käuflich erworben und dieser Planung zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahmenflächen liegen südlich der Hochmoor- und Niedermoorflächen des Wurzacher Riedes in Hanglage. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung von artenreichem Grünland und in einem kleinen Bereich von Weideflächen durch eine deutliche extensivere Bewirtschaftung der Flächen und eine dauerhaft extensive Pflege. Neben der ökologischen Aufwertung der Wiesen und Weiden als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, ist v.a. auch der Schutz des sensiblen Moorschutzgebietes "Wurzacher Ried" vor einer weiteren Eutrophierung durch eingeschwemmte Düngemittel aus den angrenzenden Hangbereichen ein wichtiges Ziel der Ökokonto-Maßnahme.
- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin für das bestehende Gewerbe sowie der südliche Teilbereich landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Horgenzell
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.03.2020 im Landratsamt Ravensburg (Vermerk vom 13.03.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zur Landwirtschaft), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und zu allgemeinen Hinweisen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu den Zielen der Raumordnung) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Straßenbau (zur Entwässerung, Immissionen, Versorgungs- und Abwasserleitungen), Verkehr (zu Anpflanzungen in den Sichtfeldern), Gewerbeabwasser (zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung), Naturschutz (zu den kartierten Biotopen, zum artenschutzrechtlichen Untersuchungen, zur Erstellung eines Umweltberichtes), Oberflächengewässer (zu Gewässerläufe, Oberflächenwasserabfluss und Ausgleichsmaßnahmen sowie eines Hinweises zum Starkregen), Bodenschutz (zum sparsamen Umgang mit dem Boden sowie zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen), Grundwasser (zur Wasserversorgung und

- Grundwasserschutz) und Immissionsschutz (zu Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen, zu Lichtimmissionen sowie zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung)
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 12.07.2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, Boden, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz), des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themenfeldern Landwirtschaft (zu Bedenken bei besonders landbauwürdigen Flächen sowie zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a.N. (zur Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie zur Archäologischen Denkmalpflege), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee- Oberschwaben), des Landratsamt Ravensburg im Sachgebiet Bauleitplanung (zur Erläuterung des Begriffs "Landwirtschaft", der Realisierung der im vBP dargestellten Bäume, der Ergänzung der im VEP dargestellten Bäume, der Ergänzung der Begründung zur Durchführungsfrist, zur Rechtsprechung des VGH Mannheim im Bezug auf Ausgleichsflächen), dem Sachgebiet Landwirtschaft (zur Einbeziehung des Flst. 196), dem Sachgebiet Oberflächengewässer (zu Oberflächengewässer, Gewässerläufe, Oberflächenwasserabfluss, Bedenken und Anregungen zur Verlegung von Verdohlung sowie Hinweise zu Starkregen und möglichen Auswirkungen), dem Sachgebiet Straßenamt – Straßenverkehrsrecht (zu Anpflanzungen in vorhandenen Sichtdreiecken), dem Sachgebiet Straßenamt - Straßenrecht (zur Entwässerung, zu Versorgungs- und Abwasserleitungen sowie zu Verkehrslärm und Abgase sowie (Schall-) Schutzmaßnahmen), dem Sachgebiet Bodenschutz (Hinweis zum Vorkommen hochwertiger Böden, die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m², zur Einbeziehung der Fl.-Nr. 196 sowie zum Ausgleichsbedarf), dem Sachgebiet Naturschutz (zum Artenschutzrechtlichen Kurzbericht, sowie insektenschutzfreundlicher Beleuchtung, Zuordnung von Ökopunkten), der Stadtverwaltung Ravensburg (zu der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee- Oberschwaben, Einhaltung der Ziele der Raumordnung).
 - Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.07.2022 (zu den Gewerbelärmimmissionen aus dem Sondergebiet-Gebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
 - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" des Büros Sieber in der Fassung vom 16.12.2020 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
 -

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird in weiten Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Fassung vom 30.06.2022 verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen. Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen diese Vorgaben
- 9.1.1.2 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe, Position und Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden dabei ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des geplanten Ausmaßes der zukünftig zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.2 Durchführungsvertrag

10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Das Vorhaben ist in drei Bauabschnitte aufgeteilt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan. Hierbei ist der erste Bauabschnitt nach drei Jahren, der zweiten Bauabschnitt nach weiteren zwei Jahren und der dritte Bauabschnitt nach nochmals zwei Jahren fertigzustellen, sodass das Gesamtvorhaben nach sieben Jahren fertiggestellt ist. Die Frist läuft ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,15 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Stuttgart

10.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH, Bad Waldsee

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 24.04.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.05.2023 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.04.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des vom 09.05.2023 enthalten):

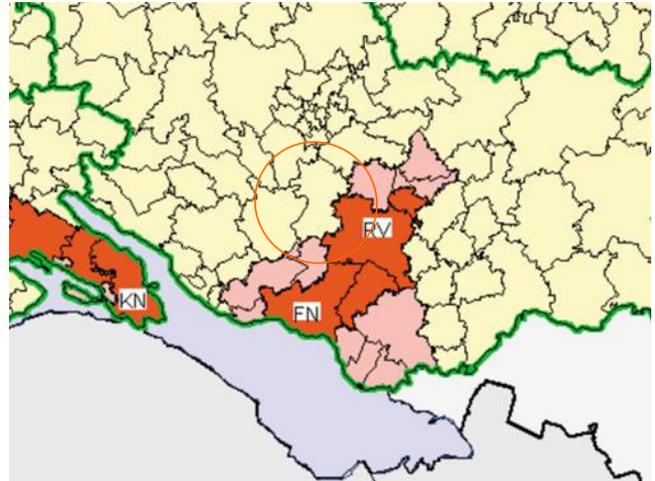
- Entfernung der Fl.-St.-Nr. 196 aus dem Geltungsbereich
- Anpassung der Festsetzung "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung": Änderung des Namens "Raiffeisenmarkt" hin zu ("Raiffeisenmarkt/ Einzelhandel/ Landwirtschafts- und Baubedarf/ Tankstelle", detailliertere Auflistung der Zweckbestimmung
- Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen mit der Klarstellung, dass mit Container Mostobstcontainer gemeint sind, sowie Ergänzung der Zustimmungspflicht der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Ravensburg für Werbeanlagen in bis zu 10 m Entfernung zur Kreisstraße
- Ergänzung des Geh-/Fahr- und Leitungsrechts auf die Anlieger des Obsthofes
- Überarbeitung der Festsetzung zur Entwässerung, Ergänzung eines Leitungsrechtes
- Ergänzenden der Sichtfelder auf die K 8039
- Klarstellung zu den Baubeschränkungen entlang der Kreisstraße ("Verbot baulicher Anlagen" und "Einschränkung baulicher Anlagen")
- Anpassung der Formulierung der örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen, Ergänzung um einen Verweis auf die planungsrechtliche Festsetzung zur insektenfreundliche Beleuchtung
- Ergänzen der Hinweise zum Artenschutz und der ergänzenden Hinweise
- Ergänzung der Satzung um die Überschriften des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Klarstellung, dass die Einträge zu den Nutzungen verbindlich werden und Klarstellung, dass die Details der inneren Raumaufteilung nicht verbindlich werden
- Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan: Ersetzen des Begriffs "Landwirtschaft" durch "Landwirtschaftliche Bedarfs-Produkte", Nachtragung Baumstandorte, deutlichere Darstellung der Hochregallager
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 05.10.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.10.2023 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.10.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des vom 17.10.2023 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 2.14
- Ergänzung eines Zu- und Ausfahrtsverbots entlang der Gemeindestraße
- Redaktionelle Anpassung der Farbe der Verkehrsfläche im Bereich der Landesstraße
- redaktionelle Anpassung der Sichtfelder
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Raumnutzungskarte; das Plangebiet ist nicht vom regionalen Grünzug betroffen



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Flächen für die Landwirtschaft"; darüber hinaus befinden sich innerhalb des zu überplanenden Bereiches Darstellungen von "Versorgungsleitungen, Kabel über 10 kv"



Blick auf den Einmündungsbereich nordöstlich des Plangebietes in die Landesstraße L288. Hinsichtlich der Landesstraße L288 gilt es einen 10 m Schutzstreifen inklusive Einschränkung baulicher Anlagen einzuhalten. Im Hintergrund ist der Einmündungsbereich in die Kreisstraße K8039 zu erkennen.



Blick auf die derzeit im Norden des Plangebietes befindliche AVIA-Tankstelle inklusive integriertem Shop. Die Tankstelle wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen und durch eine neue Tankstelle ersetzt.



Blick von Nordwesten auf die bestehende AVIA-Tankstelle mit angegliederten gewerblichen Strukturen. Zusätzlich zu erkennen sind die zu erhaltenden, nicht überdachten Stellplätze entlang der Landesstraße L288.



Blick innerhalb des Plangebietes auf die östlich gelegenen gewerblichen Bestandsstrukturen des bisherigen Baustoffhandelsmarktes. Diese werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgerissen.



Blick von der östlich des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße auf das westlich gelegene und derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet. Im Hintergrund sind u.a. weitere gewerbliche Strukturen zu erkennen.



Blick von der östlich des Plangebietes verlaufenden Erschließungsstraße auf den südlichen Randbereich des Plangebietes. Darüber hinaus ist die innerhalb des Plangebietes verlaufende 20-kV-Haupt-Versorgungsleitung der Netze BW zu erkennen.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.09.2021. Der Beschluss wurde am 01.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 18.10.2021 bis 05.11.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 (Billigungsbeschluss vom 27.07.2022; Entwurfsfassung vom 12.07.2022; Bekanntmachung am 12.08.2022) statt sowie in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 (Billigungsbeschluss vom 09.05.2023; Entwurfsfassung vom 24.04.2023; Bekanntmachung am 02.06.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

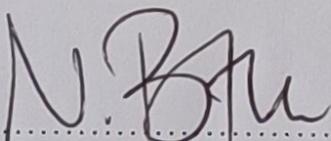
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 03.03.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.08.2022 (Entwurfsfassung vom 12.07.2022; Billigungsbeschluss vom 27.07.2022) sowie mit Schreiben vom 31.05.2023 (Entwurfsfassung vom 24.04.2023; Billigungsbeschluss vom 09.05.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 05.10.2023.

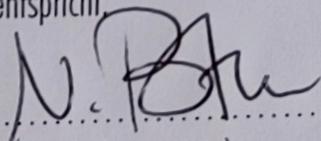
Horgenzell, den 14.11.2023


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

13.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Firma BAG" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 05.10.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.12.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

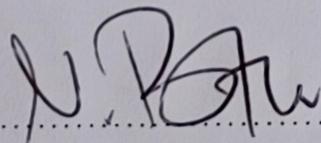
Horgenzell, den 18.12.2023


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 3.2.24 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Firma BAG" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den 3.2.24

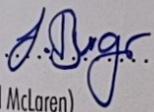

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.07.2022
Plan geändert am: 24.04.2023
Plan geändert am: 05.10.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	David McLaren
Landschaftsplanung	Matthias Heumos
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser:

i.A. 
(i.A. David McLaren)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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