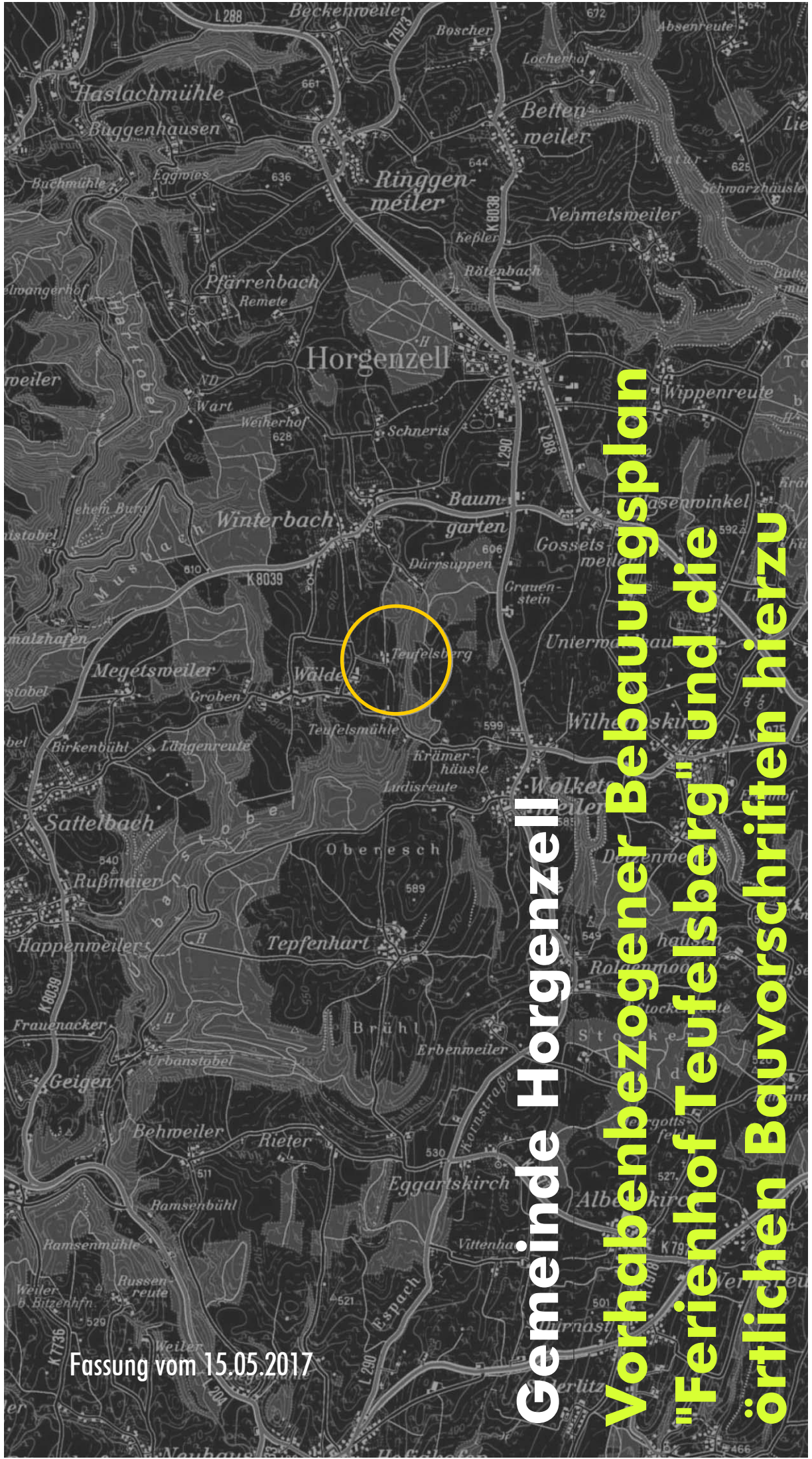


Fassung vom 15.05.2017

Gemeinde Horgenzell
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ferienhof Teufelsberg" und die
örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 10
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 12
5	Hinweise und Zeichenerklärung 14
6	Satzung 21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
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 35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 62
10	Begründung – Sonstiges 63
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 66
12	Begründung – Bilddokumentation 67
13	Verfahrensvermerke 69

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Ferienhof
Teufelsberg

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen des Betriebes "Ferienhof Teufelsberg".

Zulässig sind:

- 16 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis und begleitende Nutzungen, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Büro, Serviceräume, etc.
- die für den landwirtschaftlichen Betrieb des Obsthofes, der Brennerei und der Kleintierhaltung erforderlichen landwirtschaftlichen Gebäude und Nebenanlagen, wie z.B. Maschinenhalle, Großkistenlager, etc.,
- Werkstätten für Geräte und Maschinen der Ferienanlage und der Landwirtschaft,
- ein Blockheizkraftwerk mit max. 80 kW elektrischer Nennleistung,
- ein Betriebsleiterwohnhaus,
- eine Betriebsnachfolger-Wohnung
- eine Erntehelferunterkunft und
- eine Erntehelferwohnung

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird dem Ferienhof Teufelsberg der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugeordnet.

2.2 GRm²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude).

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

2.3 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

2.4 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 WH m ü. NN





Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

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

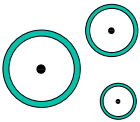
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

- 2.6 FH m ü. NN **Maximale Firsthöhe über NN**
Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden**
Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden, mit Ausnahme von Garagen, gegenüber dem darunterliegenden natürlichen Gelände wird auf 4,00 m beschränkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
- 2.8  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.14 Versickerung/Retention von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen sowie Zufahrten/Zuwegungen und Stellplätzen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten. Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß DWA-A 117 dimensioniert und erstellt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Bei Neuinstallation von Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig. Die Lichtpunkte dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten.
Bei Neuinstallation von Photovoltaik-Anlagen sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.16 **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen** Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs jeweils zwei Meisennistkästen, zwei Starennistkästen und zwei Halbhöhlen fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Vor Abriss der Scheune (siehe Planbeschriftung) sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei Fledermausflachkästen fachgerecht anzubringen. Vorhandene Nistkästen sind ggf. umzuhängen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.17 **Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.18  **Zu erhaltender Baum**, bei Abgang oder notwendiger Rodung durch gleichwertige Nachpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** Pflanzungen:
– Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
– Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

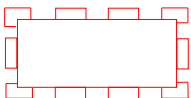
2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ferienhof Teufelsberg" der Gemeinde Horgenzell.

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

2.21



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

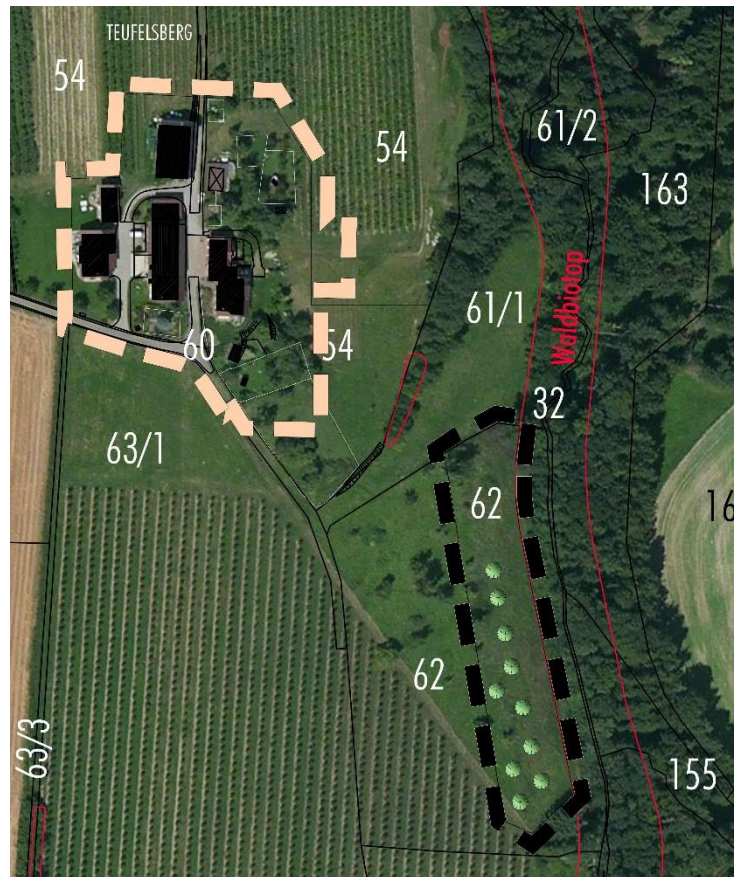
Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Wolketsweiler (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe folgende Planskizze).

Hinweis: Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichs-Maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein. Da die Fläche in Privateigentum ist, ist die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich wird die Ausgleichsfläche/-maßnahme dinglich durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ferienhof Teufelsberg"

Maßnahmen:

- Ergänzung der vorhandenen Streuobst-Wiese durch Pflanzung von 10 Obstbaum-Hochstämmen im Westen der Fläche, vorzugsweise alte regionaltypische Sorten (siehe Baumsymbole in Planskizze).
- Entwicklung einer mageren, extensiven Pferdeweide durch Beweidung in zwei bis drei Abschnitten von je 1-2 Wochen; erster Weidegang frühestens ab Juni und spätestens im Juli; Besatzdichte 8-12 GV pro Hektar; Nachpflege des Grünlandes durch Mähen oder Mulchen der Nichtfraßbereiche

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" der Gemeinde Horgenzell.

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

4.2 **Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 **Geländeveränderungen
auf den für die Bebauung
vorgesehenen Flächen**

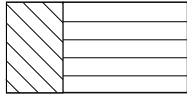
Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und

— max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für
Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m

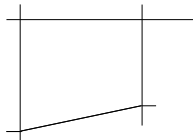
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

54

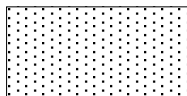
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.5



Innere Erschließung; Zufahrten zu den Wohn-, Ferien- und Wirtschaftsgebäuden (siehe Planzeichnung)

5.6



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.7



Vorhandener Höhlenbaum (siehe Planzeichnung); um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die vorhandenen Höhlenbäume als stehendes Totholz zu erhalten. Hierfür sind Kronenschnitte zur Standsicherung der Bäume zulässig. Falls die Fällung der Bäume baubedingt unumgänglich ist, sind die ausgelichteten Bäume als stehendes Totholz an anderer Stellen wiederaufzurichten.

5.8 Arten- und Biotopschutz

Gemäß §44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des §44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollten im Falle eines Nachweises im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

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

Geeignete Nisthilfen für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind beispielsweise die Schwegler Nisthöhle 1B mit 26 mm Lochdurchmesser und mit 32 mm Lochdurchmesser, die Schwegler Starenhöhle 3S und die Schwegler Halbhöhle 2MR. Die Nisthilfen für Meisen und Stare sind an Bäumen in Richtung Süden oder Osten anzubringen. Die Halbhöhlen sind an Gebäuden in einer Höhe von mindestens 2 m anzubringen. Die Nisthilfen sind jährlich im Herbst zu reinigen. Eventuell auftretende Wespen-/und Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres zu entfernen. Die Fledermausflachkästen sind an Gebäuden in halbschattiger Lage anzubringen.

Die Berücksichtigung bzw. Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag geregelt.

5.9 Sortenliste für Obsthochstämme

Folgende Obstbaum-Sorten gelten nicht bzw. nur in geringem Maße als Überträger für den Feuerbrand (Herausgeber: Landesanstalt für Pflanzenschutz):

Apfel

Blauacher Wädenswil
Bittenfelder
Börtlinger Weinapfel
Engelsberger
Gehrsers Rambour

Goldrenette v. Blenheim
 Hauxapfel
 Kickacher
 Öhringer Blutstreifling
 Ontario
 Redfree
 Remo
 Rewena
 Rheinischer Bohnapfel
 Schweizer Orangen
 Welschisner

Birne

Bayrische Weinbirne
 Kirchensaller Mostbirne
 Metzger Bratbirne
 Palmischbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Harrow Sweet; Harrow Delight
 Karcherbirne

Kirsche

Glemser
 Dollenseppler
 Ebnetter
 Bodenseeschüttler

Zwetschge

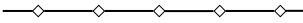
Bühler Zwetschge
 Hauszwetschge
 Wangenheims Zwetschge
 Wagenstadter Schnapsplfume

5.10 
 Telekommunikationsleitung

Versorgungsleitung unterirdisch, hier Telekommunikations-Leitung der Telekom (siehe Planzeichnung).

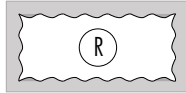
5.11 
 Stromleitung

Versorgungsleitung unterirdisch, hier Stromleitung der EnBW (siehe Planzeichnung).

5.12 
 Abwasserkanal

Entsorgungsleitung unterirdisch, hier Abwasserkanal der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung).

5.13



Retentions-, Versickerungsbereich (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

In dem Bereich ist vorgesehen, das Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist geplant, naturnah mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

5.14 **Versickerungsanlagen/Retentionsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Die unter "Versickerung/Retention von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. den Arbeitsblättern DWA-A 138 (4/2005) und DWA-A 117 (12/2013) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungs- und Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestvolumen von Retentionsmulden beträgt $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ der anzuschließenden versiegelten Fläche, Tiefe max. 0,30 m wenn auf eine detaillierte Bemessung verzichtet wird. Der Drosselabfluss ist so zu dimensionieren, dass der Abfluss (aus dem zurzeit unbebauten Gebiet) nicht erhöht wird.
- Mindestgröße von Versickerungsmulden beträgt 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche, Tiefe max. 0,30 m wenn auf eine detaillierte Bemessung verzichtet wird
- Die Versickerung hat grundsätzlich über eine mindestens 0,30 m dicke, bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen.
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des DWA-A 138, Ziff. 3.2.2

- Zufluss zur Versickerungs- oder Retentionsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä. um die Tiefenlage zu begrenzen
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach DWA-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

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

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

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungs- und Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sind Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. nicht zulässig.

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

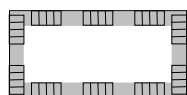
Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. 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 Beanspru-

chung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

5.15



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gemäß § 32 NatSchG BW kartiertes Biotop ("Feldhecke bei Teufelsberg", Nr. 1-8222-436-0629), außerhalb des Geltungsbereichs.

5.16 **Brandschutz**

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

Die Feuerwehr Horgenzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8,00 m bis 12,00 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

5.17 Ergänzende Hinweise

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

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

5.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), § 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 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 23.05.2017 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhof Teufelsberg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.05.2017.

§2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Wolketsweiler.

§3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.05.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 29.08.2016.

Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (7 Pläne) in der Fassung vom 29.08.2016 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss (inkl. Dachform und Dachaufbau) als auch die Gebäudehöhen sowie die Nutzungen (z.B. Ferienwohnungen, Gemeinschafts- und Verwaltungsräume etc.) des Vorhabens abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung innerhalb einzelner baulicher Nutzungen (z.B. Ferienwohnung) und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.05.2017 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

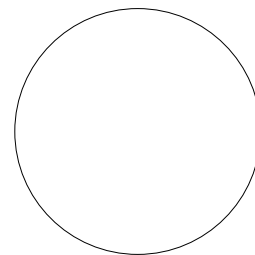
- zu Materialien und
 - zu Geländeänderungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

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

Horgenzell, den

.....
(V. 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 im südlichen Bereich der Gemeinde Horgenzell zwischen dem Ortsteil "Wolketsweiler" und dem Weiler "Winterbach". Er ist im Süden, Westen und Norden umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten grenzt mit ca. 30 m Abstand eine Waldfläche an. Im Südwesten befinden sich in ca. 300 m Entfernung mehrere Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Westlich des Plangebietes liegt der Weiler Wälde, im Nordwesten befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine Biogasanlage.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche, welche einen räumlichen Zusammenhang bilden und für das Gesamtkonzept, d.h. die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, erforderlich sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 54 (Teilfläche) und 60 (Teilfläche). Der überplante Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 54 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Parzelle mit der Fl.-Nr. 60 ist öffentlich gewidmet.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die bestehenden Gebäude des Ferienhofes Teufelsberg, die in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden. Die Hofstelle wird neben den fünf größeren Bestandsgebäuden vor allem durch zahlreiche alte und junge Obstbäume, Gartenflächen, intensiv genutzte Pferdekoppeln sowie – im Norden – durch den hier hereinragenden Teil einer angrenzenden Intensivobstplantage geprägt.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt von Osten nach Westen von ca. 588 m ü. NN bis auf 597,50 m ü. NN an. Die überwiegenden Teile des Plangebietes weisen damit ein Gefälle von West nach Ost auf. Am westlichen Rand des Plangebietes fällt das Gelände um ca. 1,00 m ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 8 %.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Ferienwohnungen in der Gemeinde Horgenzell weisen eine stabile Auslastung auf. Im besonderen Maße gilt dies für den gegenständlichen Standort. Der Ferienhof Teufelsberg hat sich über fast zwei Jahrzehnte hinweg als Standort für Ferienwohnungen etabliert, weshalb dessen Betreiber eine Erweiterung anstreben. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dem § 35 BauGB ist insbesondere aufgrund der Ausweitung der Nutzung gewerblicher Ferienwohnungen nicht gegeben, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es soll bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um Baurecht nur für den Betreiber des Ferienhofes Teufelsberg und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Das Erfordernis der Planung ergibt sich weiterhin durch Erhebungen, bei denen eine beständig hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmern in Horgenzell (siehe unter Punkt "Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung") ermittelt wurde. Räumlich gesehen konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf den südlichen Gemeindeteil, welcher dem Bodensee nähergelegen ist. In diesem Bereich liegt auch der Ferienhof Teufelsberg.
- 7.2.2.2 Gegenwärtig bestehen in diesem Bereich ein Betriebsleiterwohnhaus (inkl. einer Ferienwohnung und einer Erntehelferwohnung) sowie ein Haus mit sechs Ferienwohnungen. Darüber hinaus gibt es unterschiedliche, der Landwirtschaft zugeordnete Nutzungen. Der historische Wohnteil des Bauernhauses ist gegenwärtig mit einer Baulast belegt, die einer Ferienwohnungsnutzung noch entgegensteht.
- 7.2.2.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient somit der Schaffung eines zusätzlichen Angebotes an Ferienwohnungen, sowie der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes. Die konkreten Ziele der Planung gestalten sich wie folgt:
- Planungsrechtliche Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes und der Errichtung von zwei neuen Gebäuden mit Ferienwohnungen, sowie zur Errichtung betriebsbezogener Nebenanlagen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - Vermeidung von Nutzungskonflikten, Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung
 - Planungsrechtliche Absicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung

7.2.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl

- 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:
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesent-

- wicklungsach- Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten;
sen"
- 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.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele bzw. Grundsätze des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Struktur- Der Gemeinde Horgenzell wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.
karte
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.3.2 Beim Bau von Freizeitwohnungen ist dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen. Neue Freizeitwohnungen sind nach Möglichkeit innerhalb bestehender Siedlungen zu schaffen. Weitere Ferienhausgebiete sollen in der Region nicht mehr angestrebt werden.
 - 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Horgenzell als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
"Siedlung"
 - 3.1.4/Karte Lage im Fremdenverkehrsbereich Nr. 6 – "Westliches Oberschwaben". Vorschlag u.a. schrittweise Entwicklung von aktiver Ferienerholung und Kulturtourismus; bessere Ausnutzung der natürlichen Vorzüge.
"Fremdenverkehr"
- 7.2.3.3 Das o.g. Ziel 3.1.9 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) wird durch die Planung berührt. Demnach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Weiterhin sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen und Baulücken

sowie Baulandreserven zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorwiegend der bauliche Bestand entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als "Ferienhof Teufelsberg" festgesetzt. Konkretisierungen, die ein Entstehen von allgemeinem Wohnen verhindern, sind in der Planung enthalten. Ergänzend wird durch die Planung Baurecht für zwei neue Ferienhäuser geschaffen. Angesichts der bereits 5 vorhandenen Gebäude wird die Auffassung vertreten, dass sich die bauliche Erweiterung der bestehenden baulichen Nutzung unterordnet, beziehungsweise sie geringfügig ergänzt.

- 7.2.3.4 Die Planung tangiert Plansatz 5.4.3 des Landesentwicklungsplans 2002 und den Grundsatz 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben. Demnach sind Freizeiteinrichtungen möglichst in bestehende Siedlungen zu integrieren oder in Anlehnung an diese zu errichten (LEP 2002) und beim Bau von Freizeitwohnungen ist dem Ausbau von Altbauten Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen einzuräumen (Regionalplan). Neue Freizeitwohnungen sind nach Möglichkeit innerhalb bestehender Siedlungen zu schaffen. Weitere Ferienhausgebiete sollen in der Region nicht mehr angestrebt werden. Mit der vorliegenden Planung wird zum einen ein Ausbau von Altbauten vorgenommen, zum anderen werden aber auch Neubauten ermöglicht. Aufgrund des nachweislich vorhandenen Bedarfes und der Verbindung des Ausbaus des bestehenden Ferienhofes mit dem vorgesehenen ergänzenden zwei Neubauten erfolgt eine teilweise Berücksichtigung des Grundsatzes. Ein Neubau von Ferienwohnungen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche wäre grundsätzlich möglich. Das Planungserfordernis ist jedoch an den Ort des Teufelsbergs und die Betreiber des Ferienhofes gebunden. Außerdem wird versucht, Ferienwohnungskapazitäten soweit möglich im Bestand zu schaffen. Hierzu ist die (Wieder-)Nutzbarmachung des historischen Wohnteils angestrebt. Auf Grund der Nachfrage und der aktuellen Bedarfsanalyse des Ferienhofes ist eine Deckung im Bestand allein jedoch nicht möglich, um eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen. Ergänzend ist daher der Neubau von zwei zusätzlichen Ferienhäusern mit insgesamt 7 Ferienwohnungen vorgesehen, welche sich kompakt und so nah wie möglich am Bestand orientiert. Angesichts der bestehenden 5 Gebäude am Standort wird die Auffassung vertreten, dass sich diese Erweiterung dem Bestand unterordnet bzw. in Anlehnung an den bestehenden Ferienhof errichtet. Zudem fand ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und dem Landratsamt Ravensburg statt, um auf Grundlage des ermittelten Bedarfs in Abwägung mit den Zielen der Raumordnung den konkret möglichen Umfang und die genaue Lage der Neubauten zu diskutieren. Darüber hinaus fand am 09.03.2016 zudem eine Ortbesichtigung zusammen mit den Vertretern des Landratsamtes Ravensburg statt, bei dem man zur Auffassung kam, dass zwei kleinere Gebäude mit den vor Ort typischen Satteldächern eine deutlich landschaftsverträglichere Lösung darstellen würden, als das zuerst geplante große Ferienhaus. Die beiden Ferienhäuser fügen sich mit ihrer Größe, Gestalt und Höhenentwicklung verträglich in die Landschaft ein. Die Ergebnisse der verschiedenen Abstimmungsergebnisse werden im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

- 7.2.3.5 Die Gemeinde Horgenzell bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.6 Als Bereich für die Erweiterung eines Ferienhofes erscheint das Plangebiet auf Grund der bereits bestehenden Ferienwohnungen, der Nebenerwerbslandwirtschaft, welche zur Attraktivität des Ferienhofes beiträgt, sowie der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlagen geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Etwaige Nutzungskonflikte mit den in der Nähe des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen (Tierhaltung, Biogasanlage) können auf Grundlage pauschaler Abschätzungen und Regelungen ausgeräumt werden.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Das geplante Vorhaben fällt zukünftig nicht mehr unter den Privilegierungstatbestand als landwirtschaftlicher Betrieb gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Um dem Entstehen einer Splittersiedlung entgegen zu wirken, wird die Zahl der Dauerwohnungen streng begrenzt. Hierdurch wird der Charakter des Feriendorfes, der sich aus einem Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Nutzung als Standort für Ferienwohnungen zusammensetzt, dauerhaft gesichert.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Weil die bestehende Feriennutzung auf Grund der bestehend hohen Nachfrage nach Ferienwohnungen am Ferienhof Teufelsberg erweitert werden soll, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Horgenzell geprüft. Die geplante Erweiterung ist unabdingbar mit den bestehenden Gebäuden und Nutzungen verbunden. Der Standort eignet sich für die vorgesehene Nutzung auf Grund seiner ansprechenden naturräumlichen Lage und der dort betriebenen Nebenerwerbslandwirtschaft hervorragend. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers, der Erschließungsaufwand ist bis auf die Herstellung von internen Erschließungswegen für die vorgesehenen Neubauten gering.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Erforderlichkeit eines Tourismuskonzeptes mit einem Bedarfsnachweis für die geplanten Ferienwohnungen, sowie einer Alternativenprüfung hingewiesen. Es wurde frühzeitig eine Bedarfs-ermittlung durchgeführt. Auf die Erstellung eines Tourismuskonzeptes wurde in der Folge verzichtet, da die Bestands- und Bedarfsermittlung ergeben hat, dass der Teufelsberg der einzige Standort ist, an dem ein deutlich erhöhter Bedarf an Ferienwohnungen vorliegt.

Zur Ermittlung des Bestandes und des möglichen zusätzlichen Bedarfes an Unterkünften wurde von der Gemeinde Horgenzell ein entsprechender Fragebogen an alle Anbieter von Unterkünften, d.h. Ferienwohnungen und bzw. oder Fremdenzimmern, im Gemeindegebiet versandt. Basierend auf einem Rücklauf von 50 % ist festzustellen, dass in den angebotenen 15 Ferienwohnungen bzw. Gästezimmern insgesamt maximal 44 Gäste untergebracht werden können. Der Schwerpunkt der Gästebeherbergung liegt bei zwei Anbietern im Bereich von Monteuren, Geschäftsreisenden und Messebesuchern, bei den vier übrigen Anbietern konnte kein konkreter Schwerpunkt ausgemacht werden, d.h. es werden sowohl Monteure, Geschäftsreisende und Messebesucher, aber auch Familien beherbergt. Im Durchschnitt konnten 234 Übernachtungen im Jahr 2013 pro Betreiber verzeichnet werden, wobei sich die Spannweite zwischen 150 und 300 Übernachtungen bewegte. Als Auslastungsschwerpunkt wurden die Sommermonate identifiziert. Die Gesamtauslastung über das gesamte Jahr betrachtet, wurde von drei Anbietern als mittel und von den drei übrigen Anbietern als gut beurteilt. Hinsichtlich der Entwicklung der Auslastung gaben vier Anbieter eine konstante Auslastung in den letzten fünf Jahren an, bei einem Anbieter war eine Verbesserung der Auslastung zu verzeichnen, von einem Anbieter wurden keine Angaben gemacht. Der Anbieter mit verbesserter Auslastung hat als einziger konkrete Erweiterungsabsichten geäußert. Es sind hier drei zusätzliche Ferienwohnungen im Ortsteil Kappel in der Überlegung. Zusammenfassend ist also festzustellen, dass eine mittlere bis gute Auslastung der Unterkünfte vorhanden ist, die in den letzten fünf Jahren konstant geblieben ist, bzw. sich leicht verbessert hat. Räumlich betrachtet liegen die Standorte der Anbieter, welche den Fragebogen ausgefüllt haben, im südlichen Gemeindegebiet von Horgenzell. Dieser landschaftlich sehr attraktive, dem Bodensee zugewandte Bereich soll auch zukünftig den Schwerpunkt der touristischen Entwicklung in der Gemeinde Horgenzell darstellen, weshalb in diesem Bereich auch schwerpunktmäßig Kapazitäten geschaffen werden sollen. Der Standort des Anbieters, welcher konkrete Erweiterungsabsichten geäußert hat, liegt ebenfalls im südlichen Gemeindegebiet. Ein insgesamt in besonderem Maße gestiegener Bedarf ist aus der Umfrage nicht ableitbar, weswegen durch die Gemeinde keine Schwerpunkte zukünftiger Ferienwohnungsstandorte definiert werden können. Der gegenständliche Ferienwohnungsbetrieb hat aus eigenen wirtschaftlichen Erwägungen einen konkreten Bedarf an neuen Ferienwohnungen an seinem Standort angemeldet. Die Gemeinde Horgenzell möchte diesen positiven Ansatz einer erweiterten touristischen Entwicklung unterstützen. Auf die Durchführung einer Alternativenprüfung im engeren Sinne wurde verzichtet, da ein bestehender Standort erweitert werden soll, d.h. eine Neuplanung an einem anderen Standort im Gemeindegebiet würde den Planungsabsichten und den besonderen Standorteigenschaften des etablierten Ferienhofes am Teufelsberg nicht Rechnung tragen.

Die Erweiterungsabsichten im Ortsteil Kappel wurden mit nur ca. drei neuen Ferienwohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre angegeben. Konkrete Erweiterungsabsichten sind hier noch nicht bekannt, so dass gegenwärtig noch nicht geprüft werden kann, ob planungsrechtlich hierauf reagiert werden kann oder muss. Außerdem wird auf den vergleichsweise geringen Umfang der ange-dachten Erweiterung hingewiesen.

- 7.2.4.3 Im Rahmen des o.g. Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Gemeinderat-sitzung am 29.04.2014 und in einer ergänzenden Besprechung mit dem Bau- und Gewerbeamt

des Landratsamtes Ravensburg wurde auch der Schutzanspruch aus immissionsschutzfachlicher Sicht des "Ferienhofes Teufelsberg" vom dem eines reinen Wohngebietes (WR), eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) diskutiert. Der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes ist demnach auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Biogasanlage, Rinderhaltung) und der Lage des Ferienhofes im Außenbereich ein zu hoher Schutzanspruch und würde die angrenzenden Nutzungen in ihrem Betrieb stark einschränken. Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) stellt für die geplante Nutzung "Ferien auf dem Bauernhof" ein Mittelwert aus einem reinen Wohngebiet (Ferienhaussiedlung) und dem eines Mischgebietes (Wohnen im Außenbereich) dar. Nach Abwägung und Entscheidung der Gemeinde Horgenzell wird dem Vorhaben der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet, da das Areal auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt wird, die Ferienwohnungen unter dem Motto "Ferien auf dem Bauernhof" vermarktet werden und an die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kein Einwirkort mit einem höheren Schutzanspruch heranrücken soll als dem bisherigen.

- 7.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 7.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.6 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine zweckfremde Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten, die nicht dem dargestellten Vorhaben entspricht ist damit ausgeschlossen. Indem Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung werden, besteht die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können. Grund- und Umriss von Gebäuden (inkl. Dachform) sind in ihren Maximal-Ausdehnungen verbindliche Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. 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. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Unterbringung von Gebäuden und Anlagen des Betriebes "Ferienhof Teufelsberg" mit der Zulässigkeit von insgesamt 16 Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis und begleitende Nutzungen, wie z.B. Gemeinschaftsräume, Büro, Serviceräume, etc., den für den landwirtschaftlichen Betrieb des Obsthofes, der Brennerei und der Kleintierhaltung erforderlichen landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebenanlagen, (wie z.B. Maschinenhalle, Großkistenlager), Werkstätten für Geräte und Maschinen der Ferienanlage und der Landwirtschaft, einem Blockheizkraftwerk und den für den Betrieb des Ferienhofs erforderlichen betriebsbezogenen Wohnungen soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

7.2.5.2 Bereits im Bestand sind vorhanden:

- 7 Ferienwohnungen (eine im Betriebsleiterwohnhaus und sechs im westlichen Ferienhaus)
- 1 Erntehelferwohnung im Betriebsleiterwohnhaus
- 1 Betriebsleiterwohnhaus inkl. Garagen
- ein historisches Wirtschaftsgebäude mit geringfügiger landwirtschaftlicher Nutzung
- ein historischer Wohnteil (Wohnnutzung mittels Baulast untersagt)
- eine Brennerei (angegliedert an das Betriebsleiterwohnhaus)
- eine Maschinenhalle mit Großkistenlager
- ein Gebäude mit Aufenthalts- und Spielraum für Feriengäste

Durch den Bebauungsplan werden ergänzend folgende Nutzungen zusätzlich ermöglicht:

- 9 Ferienwohnungen (davon sieben in den zwei geplanten Ferienhäusern und zwei im bisherigen historischen Wohnteil)
- 1 Betriebsnachfolger-Wohnung (im bisherigen historischen Wirtschaftsgebäude)
- 1 Erntehelferunterkunft (im bisherigen historischen Wirtschaftsgebäude)
- Gemeinschafts- und Verwaltungsräume im bisherigen historischen Wirtschaftsgebäude
- ein Blockheizkraftwerk mit 80 kW elektrischer Nennleistung, das vorwiegend dem Eigenbedarf des Ferienhofs dient; untergeordnet ist auch eine Einspeisung ins Netz denkbar
- Erweiterung der Werkstatt für Geräte und Maschinen der Ferienanlage und der Landwirtschaft

Die damit zukünftig insgesamt zulässigen Nutzungen sind der Festsetzung: "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" zu entnehmen.

Die bisher im historischen Wirtschaftsgebäude untergebrachte geringfügige landwirtschaftliche Nutzung (Werkstatt für Geräte und Maschinen) wird zukünftig in einer Erweiterung des bisher als Maschinenhalle und Großkistenlager dienenden Gebäudes im nördlichen Plangebiet untergebracht.

Aktuell bestehende und geplante Nutzungen können zudem sowohl der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes entnommen werden.

- 7.2.5.3 Der Umfang der erforderlichen betriebsbezogenen Wohnungen ergibt sich aus einer betriebswirtschaftlichen Berechnung des Vorhabenträgers. Hieraus ist ersichtlich, dass zum Betrieb des Ferienhofs im geplanten Umfang je nach Saison ein Personalbedarf von 5,7 (Februar) bis 18,6 (September) Vollzeitärbeitskräften besteht. Branchenbedingt ist es sowohl in der Landwirtschaft als auch im Fremdenverkehr üblich, Mitarbeitern (insb. Saisonkräften) die Möglichkeit einzuräumen, in Mitarbeiterwohnungen zu wohnen. Zukünftig sollen aus diesem Grund am Ort eine Erntehelferwohnung (Bestand) und eine Erntehelferunterkunft zulässig sein. Auch der Bedarf für eine eventuell im Betrieb tätige Betriebsnachfolge ist hierin berücksichtigt. Ergänzend hiervon ist das bestehende Betriebsleiterwohnhaus im Zulässigkeitskatalog enthalten.
- 7.2.5.4 Weiterhin werden den festgesetzten Nutzungen, entsprechend der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und der vorgesehenen Nutzungsmischung von Ferienwohnungen, landwirtschaftlicher Nutzung und Betriebswohnungen, aus immissionsschutzfachlicher Sicht den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugeordnet.
- 7.2.5.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich zunächst am in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebenen Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die jeweiligen Baufenster wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße (inklusive Dachüberstände und Balkone) unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen für die beiden im Osten gelegenen Baufenster erfolgte eine Orientierung am Vorhaben- und Erschließungsplan. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um für die Nutzung des Ferienhofes erforderliche Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für das vorliegende Vorhaben nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-

Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Wand- und Firsthöhen ü. NN ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben und die beabsichtigte Einfügung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten. Zudem liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschoße ablesbar macht.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden damit auf ein am vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan orientiertes, sowie städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Durch die Festsetzung von First- und Wandhöhen ü. NN und der Zahl der Vollgeschoße wird insgesamt eine der naturräumlich anspruchsvollen Lage des Plangebietes entsprechend exakte Definition der möglichen Höhenentwicklung vorgenommen.
- Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Ausnahme von Garagen wird beschränkt, um einer möglichen Fehlentwicklung durch zu hohe Nebengebäude entgegenzuwirken. Somit kann einer Überprägung durch Nebengebäude von vorneherein entgegengewirkt werden.

- 7.2.5.6 Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich diese aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Zuschnitt der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster ergibt.
- 7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen, im vorliegenden Fall durch Baugrenzen bestimmt, sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie am Gebäudebestand orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte bzw. über den Bestand hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.
- 7.2.5.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung begründet sich in der nahe am Vorhaben- und Erschließungsplan orientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Für womöglich erforderliche Nebenanlagen ist damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kein ausreichender Raum vorhanden. Der landwirtschaftliche Charakter des Plangebietes und des Betriebes macht die hiermit ergänzte Flexibilität erforderlich.
- 7.2.5.9 Aus Gründen des Landschaftsbildes werden Vorgaben zur Lage von Stellplätzen getroffen. Diese sind sowohl innerhalb der Baugrenzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie in den Bereichen, in denen sie heute schon bestehen, zulässig. Dies betrifft die an den Gebäudebestand (insb. westlich an das historische Wirtschaftsgebäude) angegliederten Stellplätze. Die für die Schaffung an Ferienwohnungen erforderlichen Stellplätze werden ergänzend im Bereich der privaten Zufahrten zu den neuen Ferienhäusern angelegt.
- 7.2.5.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Im Rahmen der Erschließung wird eventuell eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte

Lage erst im Rahmen der Realisierung ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das Plangebiet ist bereits ausreichend über Gemeindestraßen an die Kreisstraße K 8039 und die Landesstraße L 290 angebunden. Dadurch ist eine weitere Anbindung an die B 33 und über die B 32 eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Wangen-West gegeben.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Haltestelle "Abzw. Wälde" mit der Linie 7538 Ravensburg-Pfullendorf des RAB-Regionalbusses am westlichen Orts-
eingang von Winterbach gewährleistet.
- 7.2.7.3 Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Zufahrten. Im Bereich der beiden Neubauten, sind noch private Zufahrtswege zu errichten.

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 "Ferienhof Teufelsberg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche ausgewiesen, welche der Erhaltung der bestehenden Hofstelle mit den landwirtschaftlichen Gebäuden, Nebenanlagen und Eigenbedarfs- sowie Ferienwohnungen sowie der zusätzlichen Errichtung von Ferienwohnungen dient.
- 8.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um dem Betreiber der im Gebiet bestehenden Ferienwohnungen eine Erweiterung dieser Nutzung zu ermöglichen. Konkret ist die Neuerrichtung von zwei Gebäuden sowie die Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes vorgesehen. Der gewählte Standort ist auf Grund des bereits vorhandenen Ferienhofs, der landwirtschaftlichen Nebennutzung (welche zur Attraktivität des Ferienhofs beiträgt), der landschaftlich reizvollen Lage sowie wegen der Nähe zum touristisch interessanten Bodenseegebiet für die beabsichtigte Nutzung gut geeignet. In der Gemeinde Horgenzell besteht allgemein eine beständig hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen, konkret auch am überplanten Standort.
- 8.1.1.3 Das überplante Gebiet umfasst eine Hofstelle, die sich in Einzellage etwa 2 km südwestlich des Hauptortes Horgenzell und 500 m nordöstlich des Weilers Wälde befindet. Die Hofstelle wird neben den fünf größeren Bestandsgebäuden vor allem durch zahlreiche alte und junge Obstbäume, Gartenflächen, intensiv genutzte Pferdekoppeln sowie – im Norden – durch den hier hereinragenden Teil einer angrenzenden Intensivobstplantage geprägt. Das Gebiet liegt im Bereich eines zunächst flachen Hanges, der nach Osten zum etwa 90 m entfernten, von einem Gehölzgürtel gesäumten Fiselbach steil abfällt. Etwa 30 m östlich des Plangebietes verläuft eine Feldhecke, welche weiter nordöstlich mit dem Bachgehölzsaum in Verbindung steht. Im Westen schließt sich nach einem schmalen Wiesenstreifen ein Maisacker an das Plangebiet an; weiter südlich befinden sich neben einem weiteren Maisacker eine Wiesenfläche sowie weitere Intensivobstplantagen.
- 8.1.1.4 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" 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.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 30.838 Ökopunkten erfolgt vollständig auf einer externen, aber in der Nähe des Plangebietes liegenden Fläche der Gemarkung Wolketsweiler (Teil der Fl.-Nr. 62).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,94 ha, davon sind 0,83 ha für die Bebauung vorgesehene Fläche "Ferienhof" und 0,11 ha Verkehrsfläche. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass für große Teile des Plangebietes bereits Baurecht besteht und hier bereits eine Bebauung vorhanden ist. Zudem werden große Teile des Obstgartens innerhalb des Sondergebietes in ähnlicher Form bestehen bleiben.

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

8.1.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan:

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 06.11.1996):

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

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

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

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

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

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

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

verträgliche Gräser. In Randbereichen der Weide, an Obstbaumstämmen und in Nichtfraßbereichen kamen auch *Ranunculus acris*, *Cerastium holosteoides*, *Potentilla reptans*, *Plantago lanceolata*, *Urtica dioica* und *Taraxacum officinale* vor.

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

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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 Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist im Allgemeinen mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1:200.000) entwickelten sich aus den anstehenden Sedimenten aller Wahrscheinlichkeit nach Parabraunerden. Nach der Reichsbodenschätzung handelt es sich bei den Böden der Fl.-Nr. 54 um sandige Lehme von mittlerer Bodenfruchtbarkeit, denen eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zukommt. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die Böden nur von mittlerer Bedeutung, da ihre Durchlässigkeit für Niederschlagswasser gering bzw. räumlich stark variabel ist, so dass sie in vergleichsweise geringem Umfang zur Grundwasserneubildung beitragen.
- Etwa ein Drittel des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung bzw. Befestigung (Gebäude, Straße, Wege, Hofflächen) bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auch die noch unversiegelten Bodenflächen sind durch die bestehende Nutzung zum Teil deutlich überprägt (Bodenbearbeitung auf den Gartenflächen, starke Trittbelastung im Bereich von Pferdekoppel und Hühnergarten). Als landwirtschaftliche Ertragsstandorte haben die Böden lediglich im Bereich des Obstanbaus (Intensivobstplantage im Norden, Streuobst im Osten und Südosten) noch eine größere Bedeutung.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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.

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

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.

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

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 Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

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

Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Vorbelastung durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr ist vernachlässigbar, da das Gebiet am Ende einer Sackgasse liegt und lediglich vom Betreiber des Ferienhofs und seinen Gästen angefahren wird.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts 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.

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

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

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

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

- Nordwestlich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung, von der jedoch keine immissionsrelevanten Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

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

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

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

- Derzeit befinden sich Photovoltaik-Module auf beiden Dachflächen des nördlichen Schuppens. Gemäß dem Umwelt-Daten- und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.148 kWh/m². Da das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs nur leicht nach Osten hin abfällt und verschattende Elemente ausreichend weit entfernt sind, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist das Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von etwa 200 m als günstig zu bewerten (Kategorie 1). Da es sich bei der genannten Karte um eine Übersichtsdarstellung handelt, kann hieraus jedoch keine abschließende Beurteilung über die Eignung des Standorts für die Erdwärmennutzung abgeleitet werden. Detaillierte Informationen sind dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) zu entnehmen. Demnach ist im Plangebiet zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen die Bohrtiefe auf 361 m beschränkt. Zudem sind während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgasaustritte möglich. Gegen Gebühr kann ein prognostisches Bohrprofil beim LGRB bezogen werden.

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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Obstgartens und der Intensivweide vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Errichtung der beiden neuen Gebäude und deren Zuwegungen

verloren. Voraussichtlich werden 6 der mehr als 40 vorhandenen Bäume gefällt. Durch die Rücknahme der beiden Baufenster G und H Richtung Westen bzw. Nordwesten gegenüber früheren Planungsabsichten beträgt der neue Abstand zwischen den Baugrenzen und dem Biotop "Feldhecke bei Teufelsberg" (Nr. 1-8222-436-0629) zukünftig mind. 30 m. Von einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops ist daher nicht auszugehen. Da die geplante Bebauung unmittelbar an die vorhandene Hofstelle anschließt, kommt es nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen.

- Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, sind im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu gehört, dass vor dem Abriss der Scheune an einem benachbarten Gebäude zwei Fledermausflachkästen anzubringen sind. Zudem sind insgesamt sechs Nistkästen unterschiedlichen Typs (je zwei Meisen- und Starennistkästen sowie zwei Halbhöhlen) zu installieren, um einen Ersatz für die durch die Obstbaum-Fällungen verlorengehenden Brutmöglichkeiten zu schaffen. Die Gehölzrodungen sowie der Abbruch von Gebäuden dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen. Die im Randbereich des Baufensters G vorhandenen Höhlenbäume sind als stehendes Totholz zu erhalten. Hierfür sind Kronenschnitte zur Standsicherung der Bäume zulässig. Falls die Fällung der Bäume baubedingt unumgänglich ist, sind die ausgelichteten Bäume als stehendes Totholz an anderer Stellen wieder aufzurichten. Sofern die genannten Vorgaben beachtet und umgesetzt werden, führt das Vorhaben nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen erhalten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Lebensraumwert der vorhandenen, zum Teil naturschutzfachlich hochwertigen Bäume zu sichern, wird der Großteil der bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Für die Pflanzung von Bäumen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass im Falle einer Neuinstallation von Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als moderat bewertet werden.

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	kleinflächiger Verlust von Weideland	–
anlagenbedingt		
Errichtung von zwei Gebäuden, Außenanlagen und Zuwegungen; Abbruch der Scheune	Verlust von Lebensräumen (Obstgarten und Intensivweide) und (potenziellen) Fortpflanzungsstätten	– –
betriebsbedingt		
Landwirtschaftliche und Feriennutzung (z.B. Fahrverkehr, Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

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

entsprechende Festsetzungen gesichert, dass die beiden neuen Gebäude an den Geländeverlauf angepasst werden, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden.

- Auf Grund der vergleichsweise geringen Neuversiegelung ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
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 von zwei Gebäuden, Außenanlagen und Zuwegungen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Landwirtschaftliche und Ferienutzung (z.B. Gärtnern, Beweidung)	Trittbelastung, evtl. Eintrag von Schadstoffen	–

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

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

tergrund zu versickern. Nicht unmittelbar auf dem Grundstück versickerbares Niederschlagswasser wird dem Retentions- und Versickerungsbereich östlich des Plangebietes zugeleitet, von wo ein gedrosselter Abfluss des gereinigten, nicht versickerbaren Niederschlagswassers über einen bestehenden Regenwasserkanal in den Fiselbach erfolgt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung von zwei Gebäuden, Außenanlagen und Zuwegungen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, evtl. geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Landwirtschaftliche und Feriennutzung (z.B. Fahrverkehr, Düngung)	evtl. Schadstoffeinträge (nutzungs- und lagebedingt sehr unwahrscheinlich)	0

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

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

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

- Durch die zunehmende Versiegelung und die Rodung einzelner Gehölze wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Da lediglich zwei neue Baukörper mit geringem Volumen hinzukommen und das Gebiet inmitten der freien Landschaft liegt und daher ein guter Luftaustausch gegeben ist, entstehen für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die entlang des Gewässers im Osten anzunehmende Kaltluft-Leitbahn wird nicht in ihrer Funktion gestört.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch weitere Feriengäste wird voraussichtlich einen so geringen Umfang

annehmen, dass hierdurch keine wesentlichen Verschlechterungen der Luftqualität durch Verkehrsabgase entstehen werden.

- Auch im Bereich der neuen Bebauung kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung von zwei Gebäuden, Außenanlagen und Zuwegungen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust einzelner Obstbäume	geringfügige Einschränkung der Frischluftproduktion bzw. des Luftfilterungs-Effektes	–
betriebsbedingt		
Gäste- und Betriebsverkehr, Wohnnutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus privaten Heizanlagen	–

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

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung von zwei Gebäuden, Außenanlagen und Zuwegungen	bauliche Ausdehnung der Hofstelle; Verfestigung der Außenbereichs-Bebauung; lagebedingt keine Fernwirkung	0 bis –
Rodung einzelner Obstbäume	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Ein Teil der Grünlandfläche geht als Weideland verloren. Dafür wird dem Betreiber des im Gebiet bestehenden Ferienhofs eine Erweiterung seines Bestands an Ferienwohnungen und -zimmern ermöglicht, wodurch dessen wirtschaftliche Stellung gesichert und gleichzeitig das touristische Angebot der Gemeinde gestärkt wird. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. An den bestehenden Wegeverbindungen ändert sich jedoch nichts. Zudem wird durch die Anlage einer Streuobstwiese im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen langfristig die Attraktivität des Gebietes für die Naherholung erhöht.
- Nordwestlich in einem Abstand von ca. 300 m zum Vorhaben befindet sich eine Biogasanlage und südöstlich in einem Abstand von 120 m befindet sich ein Jungviehstall mit ca. 100 Rindern. Auf Grund des genannten Abstandes und des Schutzanspruches eines Mischgebietes ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm-, Geruchsmissionen) zu rechnen. Maßnahmen zur Immissionsminimierung sind nicht erforderlich.

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 von zwei Gebäuden, Außenanlagen und Zuwegungen	Schaffung zusätzlicher Ferienunterkünfte; Sicherung des bestehenden Betriebs	+ +

betriebsbedingt

Landwirtschaftliche und Feriennutzung
(z.B. Fahrverkehr, Freizeitlärm)

Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs-
lärm, Verkehrsabgase (vgl. gering)

—

8.2.2.8 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 Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 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.

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

8.2.2.10 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):

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

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Bei Nicht-Umsetzung des Vorhabens bleiben die bestehenden Nutzungen vorerst erhalten. Bauliche Maßnahmen werden sich vorwiegend auf Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Ersatzbauten für den Bestand beschränken. Relevante Änderungen in Bezug auf die im oder im Umfeld des Gebietes vorkommenden Arten sind dadurch nicht zu erwarten. Auch für die vorkommenden Böden, den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen. Ebenso bleiben die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Auswirkungen auf

das Landschaftsbild, die Erholungseignung, die Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie die menschliche Gesundheit ergeben sich nicht. Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Grünlandumbruch zum Maisanbau), 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; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

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

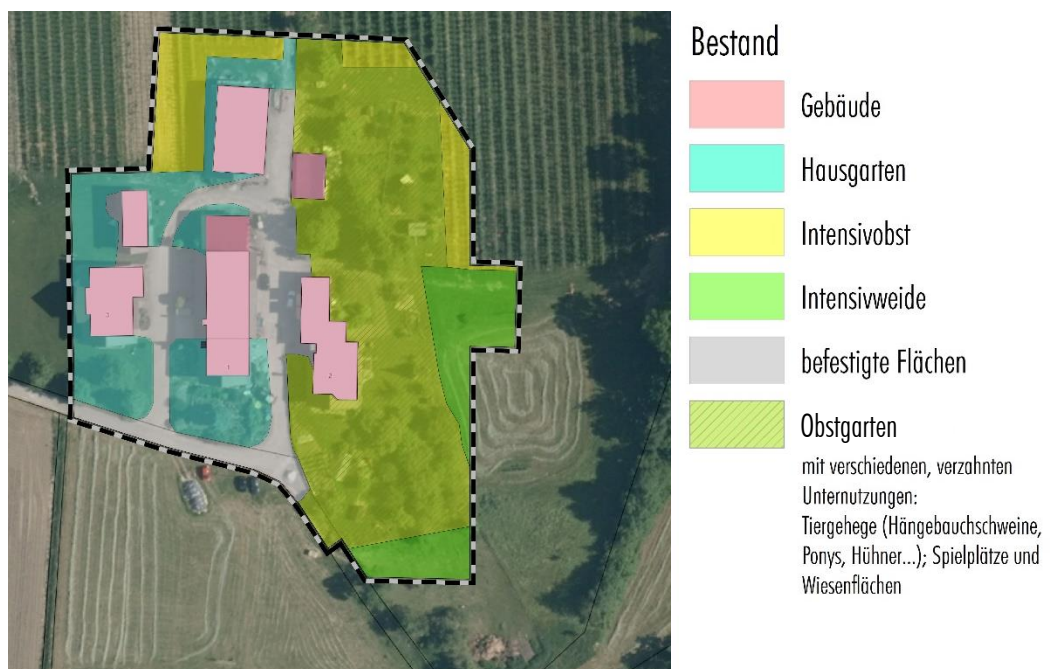
8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende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

- Eingrünung des Gebietes durch Erhaltung eines Großteils des Baumbestandes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (3% je Solarglasseite) (Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- genereller Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farb- und Materialgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Anpassung der neuen Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- 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 Lebensgemeinschaften: Der Eingriff erfolgt vorwiegend im Bereich der bisherigen Pferde- und Schafweiden. Die Bestands-Biotoptypen sind in der folgenden Karte und Tabelle dargestellt.



Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bestehende Gebäude	1.215	1	1.215
60.20	Befestigte Wege und Hofflächen im Gebiet	1.578	1	1.578
33.63	Intensivweide (ganzjährig, Trittpflanzenbestand)	753	6	4.518
60.60	Hausgarten	1.535	6	9.210
37.20	Intensivobstplantage im Norden (Boden grasbewachsen, daher Zuschlag auf die regulären 4 Ökopunkte)	775	8	6.200
60.60	Obstgarten mit kleineren baulichen Anlagen (Bäume werden separat bewertet)	3.538	8	28.304

45.40a	35 Bäume im Bereich von Gartenflächen (insb. Obstgarten), die erhalten werden (fließen in die Flächen- und Ökopunktbilanz nicht mit ein)	-	-	-
45.40a	6 Bäume im Bereich des Obstgartens, die nicht erhalten werden (Stammdurchmesser im Mittel: 80 cm)	480	8	3.840
	Summe Bestand	9.394		54.865

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Ferienhofgebiet (GR plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	3.210	1	3.210
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen in dem Ferienhofgebiet	1.070	2	2.140
60.21	Verkehrsflächen	324	1	324
60.60	Hausgarten (Bestand)	1.535	6	9.210
60.60, 37.20	verbleibende Bereiche des Obstgartens bzw. der Intensivobstanlage	3.255	8	26.040
45.40a	35 Bäume im Bereich des Obstgartens, die erhalten werden bzw. ersetzt werden (fließen in die Flächen- und Ökopunktbilanz nicht mit ein)	-	-	-
	Summe Planung	9.394		40.924
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			40.924
	Summe Bestand			54.865
	Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)			-13.941

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 13.941 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 dieses 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 Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,333, 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 mit eingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelbare Fläche berechnet sich wie folgt:

- festgesetzte Grundflächen (GR): insgesamt 2.140 m²
- gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen um die Hälfte: 1.070 m²
- gem. Festsetzung 2.3 zusätzlich zulässige gemachte Überschreitung der Grundflächen mit teilversiegelten Belägen: 1.070 m²
- festgesetzte Verkehrsfläche: 324 m²

8.2.4.9 Insgesamt ergibt sich damit eine versiegelbare Fläche von 4.604 m². Von dieser Fläche muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (2.793 m², siehe Karte oben unter dem Punkt 8.2.4.4) abgezogen werden. Es ergibt sich folglich eine Neuversiegelung von 1.811 m².

Teilfläche	Fläche in m ²	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbeurteilung der Böden)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.811	2-2-3	2,333	9,33	16.897
Summe	1.811				16.897

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 16.897 Ökopunkten.

8.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Da es sich beim vorliegenden Vorhaben um die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Hofstelle/Ferienanlage handelt, erfolgt die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild abweichend von dem verwendeten Bewertungsmodell nicht rechnerisch in Abwandlung von Nohl (1993), sondern verbal-argumentativ wie folgt: Das Plangebiet befindet sich in einer abgeschiedenen Lage abseits von Wanderwegen oder Ortsverbindungsstraßen am Ende einer Sackgasse. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von im Mittel etwa 592 m ü. NN und damit auf ähnlicher Höhe wie die Bebauung des nächstgelegenen Weilers Wälde und etwa 10-20 m niedriger als der 1 km nördlich liegende Ortsteil Winterbach. Die Hofstelle ist von den umliegenden, maximal 500 m entfernt liegenden Anwesen einsehbar. Bei guter Wetterlage ist das Plangebiet auch vom 7 km entfernten Gehrenberg aus sichtbar. Die vorhandenen Gebäude befinden sich im oberen Bereich eines nach Osten (zu einem Bachlauf hin) abfallenden Hanges; die beiden Neubauten sind östlich bzw. südöstlich der bestehenden Bebauung vorgesehen und kommen damit tiefer im Gelände zu liegen. In Verbindung mit den östlich bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs wird er damit noch eine geringere Fernwirkung aufweisen als die bestehende Bebauung. Es ist daher davon auszugehen, dass das Landschaftsbild durch die Errichtung des neuen Gebäudes eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung erfährt, die vor allem durch die bauliche Ausdehnung der Hofstelle und die Rodung einzelner Obstbäume verursacht wird. Durch die getroffenen Festsetzungen wird jedoch sichergestellt, dass die Bebauung der Lage inmitten der freien Landschaft angemessen ist (Beschränkung von Gebäudehöhe und -grundfläche, Vorgaben für das Material und die Farbe der Dächer). Zudem wird ein möglicherweise störender Einfluss der zusätzlichen Bebauung auf das Landschaftsbild dadurch erheblich reduziert, dass der größte Teil der vorhandenen Bäume erhalten wird und für Neupflanzungen heimische Bäume zu verwenden sind und auf landschaftsfremd wirkende Hecken aus Nadelgehölzen zu verzichten ist. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (siehe unten) werden in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet weitere Obstbäume gepflanzt, so dass in der Gesamtschau der o. g. Belange kein Eingriff in das Landschaftsbild verbleibt, der zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf führen würde.

8.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.13 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer südöstlich des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 62, Gemarkung Wolketsweiler) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als Pferdeweide intensiv genutzt; die Vegetation ist von den Tieren entsprechend stark kurz gefressen. Die Weide bietet auf Grund ihrer Topographie abwechslungsreiche Standorte. Die Fläche hat eine Hangneigung von West nach Ost, so dass sich im Westen am oberen Hang frische bis trockenen Bereiche befinden und im Osten in der Senke zum Wald hin feucht/nasse Bereiche. In der nassen Senke kommen randlich folgende Arten vor: *Filipendula ulmaria*, *Caltha palustris*, *Scirpus sylvatica*, *Carex flacca*, *Carex paniculata*, *Nasturtium officinale*, *Geum rivale* und *Equisetum palustre*. Innerhalb des frisch bis trockenen Bereiches der Weide konnten folgende Arten festgestellt werden, wobei Gräser die Vegetation deutlich dominieren: *Vicia sativa*, *Luzula campestre*, *Anthoxanthum odoratum*, *Ranunculus repens*, *Alchemilla vulgaris* agg., *Glechoma hederacea*, *Ranunculus ficaria*, *Cardamine pratense*,

Urtica dioica, Holcus lanatus, Dactylis glomerata, Trifolium pratense, Filipendula ulmaria, Cerasium holosteoides, Rumex acetosa, Ajuga reptans und Lathyrus pratensis. Laut Aussagen der Eigentümer sind die Tiere nahezu ganzjährig auf der Fläche. Die Weide wird nicht zusätzlich gedüngt oder anderweitig genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "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)"):

- Im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist durch die Pflanzung von 10 neuen Bäumen eine Streuobstwiese anzulegen bzw. die bestehende Obstwiese zu ergänzen. Hierzu sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (zu entwickelnder Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe; Pflanzabstand mind. 10 m bzw. mind. 100 m² Fläche pro Baum). Die Bäume sind durch stabile Dreiecksabsperrungen vor Verbiss und Abschürfungen zu sichern. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind verschiedene regionaltypische, robuste Sorten zu verwenden. Es wird eine Sortenmischung empfohlen, bei der Sorten unterschiedlicher Reifezeit berücksichtigt sind, um eine größere Streuung bei Ernte- und Verzehrzeitpunkt zu erzielen. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan sind geeignete, gegenüber Feuerbrand robuste Obstsorten aufgeführt.
- Das Grünland innerhalb der Ausgleichsfläche ist extensiv mit Pferden zu beweiden und zu einer mageren Weide zu entwickeln. Dazu ist das Grünland in zwei bis drei Abschnitten von je 1-2 Wochen extensiv zu beweiden. Der erste Weidegang soll dabei frühestens ab Juni und spätestens im Juli des Jahres erfolgen. Die Besatzdichte sollte 8-12 GV pro Hektar betragen. Im Anschluss an die Beweidung soll eine Nachpflege des Grünlandes durch Mähen oder Mulchen der Nichtfraßbereiche erfolgen.

8.2.4.14 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.50	Stark genutzte Pferdeweide	3.458	8	27.664
32.31	Waldfreier Sumpf mit zahlreich Waldsimse, durch häufige Weidenutzung stark beeinträchtigt	542	11	5.962

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.51	Extensivweide, mager	3.458	17	58.786
32.30	Waldfreier Sumpf, extensiv beweidet	542	17	9.214

45.40b	Pflanzung von Obstbäumen im Westen der Ausgleichsfläche (Flächenzuschlag für die Pflanzung auf mittelwertigem Biotoptyp)	1.000	4	4.000
	Summe Planung Ausgleichsmaßnahme			72.000
	Summe Bestand			33.626
	Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)			+ 38.374

8.2.4.15 Die Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

- Der Verlust von Teilen der intensiv genutzten Pferdeweide sowie der einzelnen Bäume wird durch die Pflanzung und Pflege von 10 neuen Obstbäumen sowie die damit einhergehende Entwicklung von Extensivgrünland ausgeglichen. Durch die Anpflanzung der Bäume sowie die Reduktion der Beweidungsintensität und den späten Beweidungszeitpunkt werden Lebensräume und Nahrungsstätten für eine vielfältige Flora und Fauna (Insekten, Vögel, Amphibien) geschaffen.
- Der Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Verdichtung (Bau- und Verkehrsflächen) wird teilweise durch die Extensivierung der intensiv genutzten Weide mit Vorgaben in Bezug auf Beweidungsstärke und -zeitpunkt kompensiert. Dies verringert die Bodenverdichtung und den offenen Boden durch die Trittbelastung. Durch die Pflanzung der Bäume wird die Bodenstruktur aufgelockert und gleichzeitig ein verbesserter Erosionsschutz erzielt. Ein vollständiger schutzgutbezogener Ausgleich der Eingriffe in den Boden ist derzeit mangels geeigneter Flächen bzw. Maßnahmen nicht möglich.

8.2.4.16 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die beiden genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 13.941
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 16.897
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 62, Gemarkung Wolketsweiler (Anlage einer Streuobstwiese)	+ 38.374
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 7.536

8.2.4.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Der mit dem Satzungsbeschluss abschließend feststellbare Überschuss wird nicht gutgeschrieben, sondern als eine Art Ausgleich für

die geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild betrachtet. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) getroffen.

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

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

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

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 05.11.2013 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 03.12.2013) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (Flächenbedarf/Schonung von Freiflächen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Flächenbedarf, Vermeidung der Verfestigung von Streusiedlungen, Klima) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Lärm- und Geruchsmissionen durch die nahe gelegene Biogasanlage und den Rinderhaltungs-Betrieb), Naturschutz (Schonung des Außenbereichs, Darstellung des Bedarfs der Planung, Aussagen des Landschaftsplan insbesondere zu Erholung,

Artenschutz, Umweltprüfung/-bericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), Forst (Waldabstand), Bodenschutz, Landwirtschaft (Berücksichtigung des nahe gelegenen Rinderbetriebs) und Schmutz- sowie Niederschlagswasserbehandlung

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 23.11.2016 (zum Vorkommen geschützter Tierarten [v.a. Vögel und Fledermäuse] innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

8.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der bei Umsetzung der Bebauung anfallenden Abfälle ist wie bisher über den Eigenbetrieb der Gemeinde Horgenzell gesichert.

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.3 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):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Horgenzell erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Errichtung der beiden Neubauten durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen aufgetreten sind. Ggf. ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- 8.3.4.1 Es handelt sich um eine für die Bebauung vorgesehene Fläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhof". Die Planung dient dazu, dem Betreiber der im Plangebiet bestehenden Ferienwohnungen eine Erweiterung dieser Nutzung zu ermöglichen.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,94 ha.
- 8.3.4.3 Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet ("Rotachtal Bodensee", Nr. 8222-342) befindet sich etwa 1,75 km-2,00 km nördlich und nordwestlich. Es ist von der Planung auf Grund der zum Plangebiet bestehenden Entfernung und der beabsichtigten Nutzung nicht betroffen.
- 8.3.4.4 Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 30 m zum Plangebiet das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop "Feldhecke bei Teufelsberg" (Nr. 1-8222-436-0629). Entlang des Fiselbachs weiter östlich verläuft ein Biotopschutzwald im Sinne des § 30a LWaldG "Waldbach zw. Dürsuppen und Teufelsmühle" (Nr. 2-8222-436-2013). Diese Biotope bleiben durch die Planung unberührt.
- 8.3.4.5 Das überplante Gebiet umfasst eine Hofstelle, die sich in Einzellage etwa 2 km südwestlich des Hauptortes Horgenzell und 500 m nordöstlich des Weilers Wälde befindet. Die Hofstelle wird neben den fünf größeren Bestandsgebäuden vor allem durch zahlreiche alte und junge Obstbäume, Gartenflächen, intensiv genutzte Pferdekoppeln sowie – im Norden – durch den hier hereinragenden Teil einer angrenzenden Intensivobstplantage geprägt. Das Gebiet liegt im Bereich eines zunächst flachen Hanges, der nach Osten zum etwa 90 m entfernten, von einem Gehölzgürtel gesäumten Fiselbach steil abfällt. Etwa 30 m östlich des Plangebietes verläuft eine Feldhecke, welche weiter nordöstlich mit dem Bachgehölzsaum in Verbindung steht. Im Westen schließt sich nach einem schmalen Wiesenstreifen ein Maisacker an das Plangebiet an; weiter südlich befinden sich neben einem weiteren Maisacker eine Wiesenfläche sowie weitere Intensivobstplantagen. In Bezug auf die Luftqualität und den Lärm besteht eine geringe Vorbelastung durch den Intensivobstanbau und die in der Nähe befindliche Biogasanlage sowie einen Rinderhaltungs-Betrieb. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten und Lebensräume (Rodung einzelner Obstbäume, Abriss eines Scheunengebäudes mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse) sowie das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) aus.
- 8.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen (Ferienhof, Obstbau, Hobbytierhaltung) erhalten. Eine wesentliche Erweiterung des Ferienhofs ist nicht möglich.
- 8.3.4.7 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung schwach reflektierender Photovoltaik-Mo-

dule; Schutz nachtaktiver Insekten durch Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung; Minimierung des Versiegelungsgrades auf der Baufläche durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen; Anlage einer naturnahen Retentionsmulde.

- 8.3.4.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen, aber unmittelbar benachbart zum Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Wolketsweiler). Es ist geplant, auf einer Intensivweide die angrenzend vorhandenen Obstwiesen durch die Pflanzung von 10 weiteren Obsthochstämmen zu ergänzen und eine extensiv genutzte Weide zu entwickeln. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 30.838 Ökopunkten Ökopunkten kann damit vollständig abgedeckt werden.
- 8.3.4.9 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.4.10 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

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

9.1.1.1 Der Umfang der Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der naturräumlichen Lage des Plangebietes und der damit gebotenen Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes auf der einen und den Inhalten des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der anderen Seite. Umfangreichere örtliche Bauvorschriften sind auf Grund des detaillierten Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erforderlich. Die örtlichen Bauvorschriften sind deswegen auf wenige zusätzlich erforderliche Gestaltungsvorschriften begrenzt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien lassen dem Vorhabenträger bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche, stellen aber gleichzeitig hinsichtlich des Erscheinungsbildes ein Mindestmaß an Einheitlichkeit her. Die Regelungen zur Dacheindeckung stellen sicher, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die naturräumlich geprägte Umgebung einfügen. Weiterhin wird der Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen, indem für Dachflächen, welche der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, die dafür erforderlichen Anlagen zulässig sind. Eine Beschränkung der Dachfarben ist nicht erforderlich, da die Gefahr von extremen Fehlentwicklungen als äußerst gering eingestuft wird und das Plangebiet auf Grund seiner abgeschiedenen Lage nur ein geringes Störpotential aufweist.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen

9.1.3.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der geplanten Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Der Erlass einer Veränderungssperre ist nicht erforderlich und auch nicht möglich, da der § 14 BauGB (Veränderungssperre) gem. § 12 Abs. 2 S. 2 BauGB nicht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen anwendbar ist.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Der Vorhabenträger verfügt über die überplanten Grundstücke und kann das geplante Vorhaben somit durchführen.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Das touristische Angebot in der Gemeinde Horgenzell wird durch die Erweiterung des Ferienhofes Teufelsberg, mit der eine Erweiterung der Feriennutzung möglich ist, aufgewertet. Gleichzeitig können bestehende Einrichtungen des Ferienhofes mit genutzt werden, was deren Auslastung erhöht.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,95 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen	0,91	95,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	4,2 %

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Eigenbetrieb der Gemeinde Horgenzell bzw. Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist voraussichtlich durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Niederspannungskabel der EnBW
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Eigenbetrieb der Gemeinde Horgenzell
- 10.2.2.6 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.2.3 Planänderungen

- 10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 13.12.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.12.2016 wie folgt Berücksichtigung. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.12.2016 enthalten):
 - Neuformulierung und Änderung der Festsetzung "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung"
 - Neuplanung des Gebäudekonzeptes sowie deren Lage samt den zugehörigen Festsetzungen aus der Planung; Anpassung des Geltungsbereiches und der für die Bebauung vorgesehenen Flächen
 - Aufnahme von Festsetzungen zu "Flächen für Stellplätze"
 - Klarstellung der Verbindlichkeiten sowie der Bestandteile der Satzung
 - hinweisliche Aufnahme der Verkehrsflächen der inneren Erschließung
 - redaktionelle Änderung der Festsetzungen zur "Versickerung/Retention von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen"
 - Änderung der Festsetzung zu "Retentions-/Versickerungsbereich" in einen Hinweis
 - Redaktionelle Änderung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" hinsichtlich PV-Anlagen
 - Streichung von Silber- und Schwarzpappel aus der festgesetzten Pflanzliste

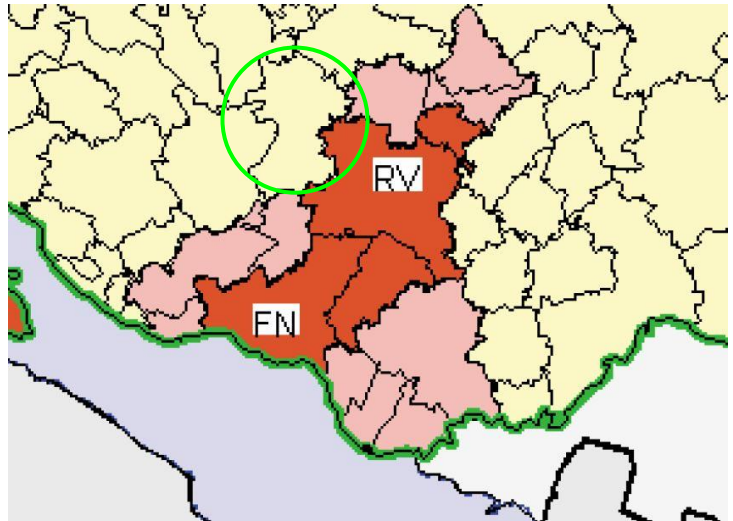
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift zu "Farben"
- Aufnahme eines Hinweises zu Höhlenbäumen und zum Umgang mit diesen (Artenschutz)
- Anpassung und Ergänzung der Hinweise zum Brandschutz, zu Versickerungsanlagen, zum Gasanschluss und der sonstigen Hinweise
- Ergänzung klarstellender Hinweise in der Planzeichnung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.2.3.2 Bei der Planänderung vom 15.05.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.05.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.05.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.05.2017 enthalten):

- redaktionelle Ergänzung die einzelnen Nutzungen A bis H in die Nutzungsschablonen
- redaktionelle Anpassung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der Begründung bezüglich Erntehelferwohnungen
- redaktionelle Ergänzung der Klammer unter §3 der Satzung
- redaktionelle Ergänzung der Begründung um Vorgaben zum Schutz und zum Ersatz der als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Obstbäume
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

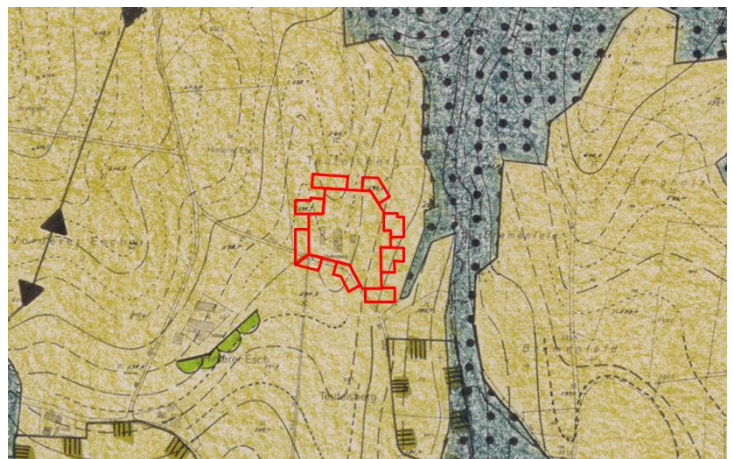
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte; keine Schutzbedürftigen Bereiche betroffen



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Blick in den Ferienhof in Richtung Norden; links gelegen großes Hofgebäude mit Stall und Scheune; mittig: plangebietsterner Erschließungsweg



Blick auf Stall und Scheune im zentralen Bereich des Plangebietes



Blick auf die Obstbauflächen am östlichen Rand des Plangebietes



Altes Wohngebäude im Süden des Gebäudekomplexes, Hausnummer 1



Bestehende Wohnhäuser (z.T. mit Ferienwohnungen) im Osten des Plangebietes



Tierhaltung auf den Freiflächen des Ferienhofes am östlichen Rand des Plangebietes



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.04.2014. Der Beschluss wurde am 09.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Horgenzell, den

.....

(V. Restle, Bürgermeister)

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 19.05.2014 bis 30.05.2014 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.07.2014 bis 14.08.2014 (Billigungsbeschluss vom 24.06.2014; Entwurfsfassung vom 24.06.2014; Bekanntmachung am 04.07.2014) sowie in der Zeit vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 (Billigungsbeschluss vom 13.12.2016; Entwurfsfassung vom 13.12.2016; Bekanntmachung am 13.01.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Horgenzell, den

.....

(V. Restle, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 05.11.2013 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 09.07.2014 (Entwurfsfassung vom 24.06.2014; Billigungsbeschluss vom 24.06.2014) sowie mit Schreiben vom 21.12.2016 (Entwurfsfassung vom 13.12.2016; Billigungsbeschluss vom 13.12.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horgenzell, den

.....

(V. Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.05.2017 über die Entwurfsfassung vom 15.05.2017.

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.05.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.05.2017 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

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

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

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhof Teufelsberg" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.06.2014
Plan geändert am: 13.12.2016
Plan geändert am: 15.05.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Holzlöhner)

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