



Gemeinde Horgenzell

Bebauungsplan "Bergäcker IV - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 14.11.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Vorwort

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bergäcker IV - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgte im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell am 14.05.2024 beschlossen, das Verfahren nach den Maßgaben des § 215a Abs. 1 i.V.m. §13a BauGB durchzuführen.

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

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.08.2024 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Bergäcker IV - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:

Stellungnahme:

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

1.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

Punkt 2.24 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Seite 11 Textteil), Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern in privater Grünfläche, ist zu überarbeiten:

- Die im ersten Absatz genannte Liste "Pflanzungen in Baugebieten" ist nicht im Bebauungsplan enthalten
- Es sind Angaben zur Pflege hinzuzufügen (Langfristiger Erhalt, gleichwertiger Ersatz bei Abgang etc.)
- Der Mindestabstand in Absatz 2 ist auf 3 m zu verringern.
- Absatz 2 ist zur besseren Verständlichkeit wie folgt zu ergänzen:

"Zur Entwicklung von eingrünenden Strauchgruppen sind einreihig, mindestens alle 3 m gruppenweise heimische Sträucher aus der oben aufgeführten Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu pflanzen".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu der getroffenen Pflanzung und Ziffer 2.24 werden zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die getroffene Pflanzliste wird angepasst. Auch wird ergänzt, dass abgehende Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Auf die Festsetzung von Pflegemaßnahmen der Sträucher wird verzichtet, da Vorschriften für eine bestimmte Art der Bewirtschaftung nicht festgesetzt werden können. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden. Der Begriff der Maßnahme knüpft zwar an den Maßnahmenbegriff im Naturschutzrecht an, ist inhaltlich aber enger an das Erfordernis einer städtebaulichen Begründung gebunden, d. h. die beabsichtigte Festsetzung von Maßnahmen muss bodenrechtlich relevant sein. Aus diesem Grund können nicht alle Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bzw. unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen nach Nr. 20 festgesetzt werden. Ergänzend wird ein Verweis hinzugefügt, der den Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Vogelbrutzeiten nahelegt.

Die Anregung des Landratsamtes den Pflanzabstand von 4,75 m auf 3 m zu reduzieren ist verständlich und wird zur besseren Ortseingrünung abgeändert.

Eine Überarbeitung des Absatzes 2 wird wie empfohlen berücksichtigt. Der Begriff "gruppenweise" ist jedoch zu ungenau, weswegen dies zu einer Menge von mindestens 2 zu pflanzenden Sträuchern alle 3 m abgeändert wird.

Stellungnahme:

1.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, §§ 1a, 2 IV, 2a BauGB

a) Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung kann noch nicht abschließend bewertet werden.

Um die ein Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar prüfbar zu machen, sind alle Schutzgüter auch in der Planungsvariante graphisch darzustellen und mit den zugehörigen Biotoptyp-Nummern zu kennzeichnen. Die Stückzahl der Strauchpflanzungen muss aus dem Plan ersichtlich sein, damit der sich daraus ergebende Bilanzwert in der Bilanzierung akzeptiert werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Um die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar prüfbar zu machen, wird unter Ziffer 8.2.4.3 eine graphische Darstellung der Planungsvariante mit Biotoptyp- Nummern, so wie der vorgesehen Anzahl an Sträuchern ergänzt. Auf eine Darstellung in allen Schutzgütern wird verzichtet, da

den beigefügten Grafiken eine bestehende Versiegelung bereits zu entnehmen ist. Auch findet sich innerhalb des Plangebiets lediglich eine Bodenart, was das Beifügen einer Bodenkarte überflüssig macht. Beim Schutzgut Landschaftsbild ist eine Planungsvariante ohnehin überflüssig, da sich die Berechnung der Sichtbarkeiten aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes und den aufgenommenen Festsetzungen ergibt (bspw. Gebäudehöhen).

Stellungnahme:

b) Zuordnung von Ökopunkten

Das nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsdefizit soll durch Zuordnung von Ökopunkten aus dem gemeindeeigenen Ökokonto "Ökologisches Konzept für Talbach-Niederung südlich Tepfenhart" erfolgen (vgl. Ziffer 3.1, S. 12, 13, Umweltbericht, S. 70). Es wird gebeten, unter Ziffer 3.1 noch zu ergänzen, dass es sich um ein bauplanungsrechtliches Ökokonto handelt.

Die Ökopunkte müssen zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans verfügbar sein (Verfügungsgewalt der Gemeinde).

Nach Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Horgenzell die Zuordnung der Ökopunkte aus der o.g. Gesamtmaßnahme zu veranlassen. Die Gemeinde wird gebeten, sich hierzu mit dem Sachgebiet Naturschutz in Verbindung zu setzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Zuordnung von Ökopunkten wird zur Kenntnis genommen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch Zuordnung von Ökopunkten aus dem gemeindeeigenen Ökokonto "Ökologisches Konzept für Talbach-Niederung südlich Tepfenhart" erfolgen. Unter Ziffer 3.1 wird ergänzt, dass es sich um ein bauplanungsrechtliches Ökokonto handelt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Ökopunkte bis zum Satzungsbeschluss, spätestens bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes verfügbar sein müssen.

Nach Satzungsbeschluss wird das Sachgebiet Naturschutz über die genaue Zuordnung der Ökopunkte informiert.

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:

Stellungnahme:

Schutzgut Boden

Für die versiegelten Flächen wird im Bestand eine Bewertung von 1-1-1 angesetzt. Da bei versiegelten Flächen keine Bodenfunktionen mehr vorhanden sind, sind diese mit 0-0-0 zu bewerten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Bewertung des Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung wird von 1-1-1 zu 0-0-0 angepasst.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt aufgrund der Versiegelung beim Schutzgut Boden.

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):

- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung.
- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten.
- Für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

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

Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 122.947 Ökopunkten.

Der Ausgleichsbedarf an 122.947 Ökopunkten wird durch die Ökokontomaßnahme "Ökologisches Konzept für Talbach-Niederung südlich Tepfenhart"

vom Ökokonto der Gemeinde Horgenzell abgebucht. Der Ökokontomaßnahme "Ökologisches Konzept für Talbach-Niederung südlich Tepfenhart" werden 122.947 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben noch 432.587 Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto der Gemeinde Horgenzell.

Der anfallende Ausgleich wird damit komplett abgedeckt.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Bereich wird als Ackerland genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger, Bodenumbruch und Pflanzenschutzmitteln) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Ackerbegleitflora zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Auf den Ackerflächen gibt es keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die überplanten Flächen werden auch von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher).
- Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung keine ökologisch hochwertigen Elemente auf.
- Gehölze kommen keine im Plangebiet vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Baden-Württemberg (§ 2 LWaldG) vorhanden.
- Ein Suchraum 1.000 m des Biotopverbund feuchte Standorte streift den westlichen Bereich des Plangebiets. Der Verbund verbindet das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Kappeler Weiherwiesen" mit den nördlichen, ca. 500-600 m entfernten Feuchtbiotopen.
- Östlich angrenzend findet sich eine Streuobstwiese, welche als Kernfläche des Biotopverbund mittlere Standorte gezählt wird.
- Um das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet beurteilen zu können, erfolgte eine Ortsbegehung durch einen Biologen. Im Rahmen der Begehungen konnte für den Bereich des Plangebiets keine besondere Bedeutung für artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Weitere Informationen finden sich im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 08.04.2024.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich der Ackerflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das südlich in 35 m befindliche Biotop "Kappeler Weiherwiesen" sowie das südlich, 205 m entfernt Biotop "Kappeler Weiher (Pfarrweiher)" zu erwarten. In der Umgebung befindet sich bereits Bestandbebauung, welche deutlich näher an die kartierten Biotope heran ragen. Die hinzutretende Bebauung fällt lediglich gering aus und der Abstand ist als groß genug zu erachten, um einen direkten Einfluss ausschließen zu können.
- Durch die Planung sind Flächen des landesweit berechneten Biotopverbundes betroffen. Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind jedoch nicht erkennbar, da die verbleibende Suchraum Achse als groß genug anzusehen ist, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Zudem sind am Ortsrand sowie im Bereich der Privatgrundstücke Pflanzungen angeordnet, welche langfristig ebenfalls eine Trittsteinfunktion übernehmen können. Auch in den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen.
- Östlich angrenzend findet sich eine Streuobstwiese, welche als Kernfläche des Biotopverbund mittlere Standorte anzusehen ist. Durch das Bauvorhaben darf es zu keiner Verschlechterung des aktuellen Bestandes kommen.
- Durch die Bebauung wird der Ortsrand in die unbebaute Landschaft hinein verlagert. Hierdurch entstehen Barrierefunktion, welche den Verbund der freien Landschaft unterbinden. Die Wanderbewegungen von Tieren müssen künftig um den neu entstehenden Ortsrand herum erfolgen und werden durch die Kulissenwirkung der geplanten Bebauung stärker mit Störeinflüssen (Lärm, Licht, etc.) belastet.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Die angedachte Grünfläche unterstützen die Eingrünung des Wohngebiets in nördliche Richtung.
 - Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
 - Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Der artenschutzrechtliche Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 08.04.2024) erwartet aus gutachterlicher Sicht kein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Es sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgesehen.

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

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

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

Stellungnahme vom 16.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Stellungnahme:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer ent-

nommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB-Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Wir empfehlen eine notwendige Kompensation schutzgutintern nach der Arbeitshilfe Bodenschutz 24 der LUBW (2024) zu kompensieren. Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation.

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

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

Hydrogeologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

3. Landesbergdirektion

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Abwägung/Beschluss:

Die allgemeinen Hinweise zu den geologischen und bodenkundlichen Grundlagen, gesetzlichen Vorgaben sowie zum Prüfumgang im Rahmen der angewandten Geologie werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Aufnahme eines geotechnischen Hinweises wird gefolgt und der Textteil wird

entsprechend ergänzt. Dass aus den übrigen Bereichen der Hydrogeologie, der Geothermie, der Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) und des Bergbaus keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden, wird abschließend ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg ist das Plangebiet den geologischen Einheiten "Tettang-Subformation" mit Drumlins und wenig reliefiertem Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne zuzuordnen.
- Aus dem anstehenden Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich laut Bodenkarte (M1:50.000) Parabraunerden hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit entwickelt. Die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus Geschiebemergel werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Diese Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird mit "gering bis mittel" (2) bewertet.
 - Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird im Bereich mit "hoch bis sehr hoch" (3,5) bewertet.
 - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit sollten un bebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit "hoch" (2,5) bewertet.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation hat der Bereich keine hohe oder sehr hohe Bewertung.
 - Damit liegt die Gesamtbewertung im Bereich der Parabraunerde aus Geschiebemergel bei "mittel bis hoch" (2,67).
- Die aus landwirtschaftlicher Sicht sehr hochwertigen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes sind Flächen der Vorrangflur.
- Die überplanten Flächen zeigt ein recht ebenes Geländere relief und fällt leicht von Osten nach Westen ab.
- Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der

derzeitigen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

- Im Bodenschutz- und Altlastenkataster ist kein Eintrag für eine Altlastenverdachtsfläche im überplanten Bereich vorhanden.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- Die aus landwirtschaftlicher Sicht hochwertigen Nutzflächen innerhalb des Plangebietes sind Flächen der Vorrangflur. Im Rahmen der geplanten Bebauung werden diese Flächen dauerhaft überplant und damit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist bei der Größe des Geltungsbereiches von 10.997 m² und festgesetzten GRZ zwischen 0,4 als hoch einzustufen.
- Aufgrund des leicht bewegten Geländes kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Der Boden kann in den unversiegelten Bereichen auch weiterhin als Puffer und Zwischenspeichern agieren.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. So kann der Boden in den unversiegelten Bereichen auch weiterhin als Puffer und Zwischenspeichern agieren.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dies verhindert eine Verunreinigung des Bodens.

- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Auch wenn auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt ist, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen, sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

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

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

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

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Abwasser:

Stellungnahme:

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

Im Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzung und Hinweise bzw. in der örtlichen Bauvorschrift) muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein, wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser auch von privaten

Flächen beseitigt wird. Hierzu fehlen die Angaben zum gemeindlichen Retentionsbecken, wie unter Punkt 2.19 aufgeführt. Wenn mit dem Becken das Regenrückhaltebecken "Kappel Happenweiler" gemeint ist, ist das zusätzlich benötigte Volumen nachzuweisen. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden berücksichtigt. Das in der Stellungnahme genannte Regenrückhaltebecken "Kappel Happenweiler" ist gemeint und wird in der Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" ergänzt. Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten, in dem gemeindlichen Retentionsbecken zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter abzugeben. Dies ist entsprechend unter Ziffer 2.19 festgesetzt. Mit dem gemeindlichen Retentionsbecken ist das in der Stellungnahme genannte Regenrückhaltebecken "Kappel Happenweiler" gemeint. Dies wird klarstellend in der Festsetzung ergänzt. Nach Rücksprache und Bestätigung vom beauftragten Ingenieurbüro ist dieses auch ausreichend dimensioniert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt folglich durch Anschluss an den Abwasserkanal der Gemeinde. Sofern zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich werden, werden diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt. Die notwendigen Planunterlagen werden rechtzeitig vorgelegt.

Stellungnahme:

Hinweise

Unter den Hinweisen dem Punkt 5.13 wird eine Versickerung auf den Grundstücken aufgeführt. Wir weisen sie darauf hin, dass dies nur möglich ist, dies festzusetzen, wenn ein gutachterlicher Nachweis einer Versickerungsfähigkeit erfolgt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung zu dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Versickerung auf den Grundstücken ist gemäß Festsetzung Ziffer 2.19 nicht gegeben. Der Hinweis unter Ziffer 5.13 wird gestrichen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Südwestlich in ca. 100 m verläuft der Gießelsbach.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

- 125 m südlich liegt die Wasserschutzgebiete "WSG KAPPEL" (Nr. 436064). Das Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Im direkten Geltungsbereich sind keine größeren Still- und Fließgewässer betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung. In diesen Bereich kann Niederschlagswasser ungestört versickern, da keine Versiegelung des Bodens vorliegt.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. In diesen Bereich kann Niederschlagswasser versickern, da keine vollständige Versiegelung des Bodens vorliegt
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dies verhindert eine Verunreinigung des abfließenden Wassers.

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Abwasser fällt derzeit im Plangebiet nicht an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.

- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Die überplanten Flächen zeigt ein recht ebenes Geländere relief und fällt leicht von Osten nach Westen ab. Durch das nur gering bewegte Relief ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage zugeführt
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten, in dem gemeindlichen Retentionsbecken zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter abzugeben.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQextrem) oder hundertjährige (HQ100) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser infolge von Starkregen entsteht, sollten entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu sollten z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Klima im Plangebiet ist durch hohe Niederschläge und mittleren Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur im benachbarten Ravensburg liegt bei 9°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.220 mm relativ hoch. Im Schnitt werden über das gesamte Jahr etwa 2.609 Sonnenstunden gezählt (climate-data).

- Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche keine vor. Da die benachbarte Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des nur leicht bewegten Geländes keine ausbilden.
- Das Plangebiet ist vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage am nördlichen Ortsrand der Ortsteils Happenweiler von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Nordöstlich der Planung liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich, östlich und westlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Auch sorgen die umliegenden sowie angrenzenden Intensivobstbestände für eine erhöhte Pestizidausbringung.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plange-

biet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Aufgrund 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) zu rechnen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung, welche die Eingrünung des Gebiets unterstützt und zur Bildung von Kaltluft beiträgt.
 - Gehölzpflanzungen in den privaten Grundstücken als Schattenspendender zur Reduktion des Aufheizens der Fläche. Bäume und Sträucher reduzieren den Wärmeinseleffekt des Baugebiets und tragen zur Bildung von Frischluft bei.
- Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur Großlandschaft "Voralpines Moor- und Hügelland" (Nr. 3) und innerhalb dieser zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" (Naturraum-Nr. 32).
- Die Fläche zeigt ein recht ebenes Geländere Relief und fällt leicht von Osten nach Westen ab und ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm.

Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt.

- Das Plangebiet liegt nicht exponiert und ist von den angrenzenden Straßen im Osten und Westen gut einsehbar. Aus der umgebenden freien Landschaft besteht nur ein geringer Blickbezug, da die meisten Flächen zum Anbau von Industrieobst genutzt werden, was Sichtachsen auf das Plangebiet unterbindet.
- Im Süden schließt der überplante Bereich an ein entstehendes Wohngebiet an.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in Ortsrandlage verloren gehen.
- Die Bebauung findet in einem vor allem von Westen aus einsehbarem Bereich statt, und verlagert durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper den nördlichen Ortsrand weiter in die freie Landschaft hinaus.
- Für die angrenzenden, sich derzeit in Bebauung befindenden Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünflächen).
- Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- Ökologisch hochwertige oder kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Festsetzung einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Die entstehende Eingrünung reduziert direkten Blickbezug aus der umgebenden Landschaft.
 - Gehölzpflanzungen in den privaten Grundstücken zur Durchgrünung der Grundstücke.
 - Für die Pflanzungen in den privaten Grünflächen und in den privaten Grundstücken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden. Der Einsatz von landschaftstypischen Pflanzenarten sorgt für eine Anbindung des Baugebietes an die Umgebung.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Der Einsatz von landschaftstypischen Pflanzenarten sorgt für eine Anbindung des Baugebietes an die Umgebung.

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen gehören zum Vorrangflur und haben eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Die Ackerflächen haben als Kaltluftentstehungsfläche eine geringe Bedeutung für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung, da weder Feld-, Rad- noch Wanderwege vorkommen, welche für Spaziergänge oder Gassi-Runden von der Anwohnerschaft oder Touristen genutzt werden könnten.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Happenweiler von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Nordöstlich der Planung liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich, östlich und westlich des Plangebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Der hohe Anteil an Industrieobst in der Umgebung sorgt für einen erhöhten Einsatz von Pestiziden.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das Vorhaben gehen die wertvollen landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür wird neuer Wohnraum geschaffen.
- Die Ackerflächen gehen durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch deren Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Plangebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von der östlich der Planung vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle, kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Die Bauherrenschaft wird entsprechend darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden.
- Aufgrund 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 etc.) zu rechnen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Wohngebiete ist jedoch davon

auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.139 kWh/m². Demnach sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich geeignet. Karsthohlräume und größere Spalten sowie Schwierigkeiten wegen sulfathaltigen Gesteins werden voraussichtlich nicht angetroffen. Zum Schutz nutzbarer Grundwasservorkommen besteht jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung auf 331m. Zudem besteht die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung und der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz

oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 850 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets " Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Südlich in 35 m befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Kappeler Weiherwiesen" Nr. 1-8222-436-0570). Zudem findet sich südlich, 205 m entfernt das geschützte Biotop "Kappeler Weiher (Pfarrweiher)" Nr. 1-8222-436-0571)
- 125 m südlich liegt die Wasserschutzgebiete "WSG KAPPEL" (Nr. 436064). Das Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.
- Ca. 68 m nordwestlich vom Geltungsbereich entfernt liegt das Landschaftsschutzgebiet "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" (Nr. 4.36.016)
- Östlich angrenzend findet sich eine Streuobstwiese, welche aufgrund ihrer Größe als faktisches Biotop anzusehen ist.

Biotopverbund:

- Ein Suchraum 1.000 m des Biotopverbund feuchte Standorte streift den westlichen Bereich des Plangebiets. Der Verbund verbindet das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Kappeler Weiherwiesen" mit den nördlichen, ca. 500-600 m entfernten Feuchtbiotopen.
- Auswirkungen der Planung auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da die verbleibende Suchraum Achse als groß genug gewertet wird, um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Zudem sind am Ortsrand sowie im Bereich der Privatgrundstücke Pflanzungen angedacht, welche langfristig ebenfalls

- eine Trittsteinfunktion übernehmen können. Auch in den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen.
- Östlich angrenzend findet sich eine Streuobstwiese welche als Kernfläche des Biotopverbund mittlere Standorte gezählt wird.

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

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

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Horgenzell möchte das nach § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren "Bergäcker IV – Erweiterung" auf der Grundlage des § 215a BauGB (in Kraft seit 01.01.2024) zu Ende führen.

Die Verfahrenswahl ist mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Das von der Gemeinde gewählte Verfahren wurde seitens des Landratsamtes nicht bemängelt.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 19.09.2024 verwiesen, der sich die höhere Raumordnungsbehörde anschließt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Der Regionalverband wurde im Rahmen der Beteiligung angeschrieben und hat eine Stellungnahme abgegeben, welche untenstehend inhaltlich behandelt wird.

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:

Stellungnahme:

Für das o.g. Vorhaben sind die rechtskräftigen Ziele der Raumordnung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Verbindlicherklärung am 24. November 2023) zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den geltenden Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und wurde bei der Planerstellung beachtet.

Stellungnahme:

Das nach § 13b BauGB begonnene Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage des § 215a BauGB (in Kraft seit 01.01.2024) zu Ende geführt werden. Wir bitten darum, die Verfahrenswahl mit dem Landratsamt abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Das von der Gemeinde gewählte Verfahren wurde seitens des Landratsamtes nicht bemängelt.

Stellungnahme:

Nach PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplans ist in Horgenzell als sonstiger Ort im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 45 EW/ha einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert, werden kann. Einzelplanungen sind von der Kommune regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichte-Monitorings oder ähnlicher Instrumente.

Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Brutto-Wohndichte sofern, wie beim Bebauungsplan Bergäcker IV - Erweiterung keine bindenden Festsetzungen Vorliegen von den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Horgenzell eine mittlere Anzahl an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,3 in Mehrfamilienhäusern von 4,0 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,5 EW/Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung für die im Plangebiet festgesetzten Bauplätze eine Brutto-Wohndichte von 72 EW/ha. Der Regionalverband lässt alle Bauleitplanverfahren ab dem 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen. Im bisherigen Mittel der Gemeinde Horgenzell wird die Bruttowohndichte von 45 EW/ha nach Plansatz PS 2.4.1 Z (6) eingehalten. Damit ist PS 2.4.1 Z (6) ausreichend berücksichtigt.

Es besteht für die Kommune zudem die Möglichkeit, nach Umsetzung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Brutto-Wohndichte plausibel darzulegen (bspw. anhand der Einwohnermeldedaten), damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Bruttowohndichte als Ziel der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Rahmen der Begründung abgearbeitet und es wurde dargelegt, dass die Planung die genannten Vorgaben einhält.

Stellungnahme:

Wir weisen zudem auf PS 2.5.0 Z (3) hin, wonach bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbepflanzten Innenbereich (Baulücken) im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher, unverbaubarer Flächen im Außenbereich zu nutzen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Gemeinde Horgenzell sind derzeit Flächen der genannten Art dem Zugriff der Gemeinde entzogen und können auch kurzfristig nicht erworben werden, so dass die Inanspruchnahme der Flächen zur Schaffung von Wohnraum unerlässlich ist.

Stellungnahme:

Wir bitten darum, die Fläche des Bebauungsplans "Bergäcker IV" im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zu berichtigen.

Der Regionalverband bringt darüber hinaus keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bitte um Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen und ihr wird nach Verfahrensabschluss nachgekommen. Abschließend wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 14.11.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan (Fassung vom 18.07.2000) und Landschaftsplan (Fassung vom 06.11.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell und Wilhelmsdorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

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

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 06.08.2024 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Bergäcker IV - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

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

2.12 Baugrenze

Zur Vermeidung von Missverständnissen bei der Anwendung des Bebauungsplanes, bitten wir um Klarstellung, was mit "Beeinträchtigung der Nachbarbelange" bei unterirdischer Überschreitung der Baugrenze konkret gemeint ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass sämtliche Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art des Nachbarn in ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen.

Stellungnahme:

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) Unter Punkt 3.1 des Textteils wird der Ausgleich erläutert. Aufgrund des Grundsatzes der Planklarheit bitten wir um Erläuterung, welche der drei Möglichkeiten des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB hier Anwendung findet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich über Darstellungen/Festsetzungen, vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Festsetzungen und Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen können nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Bei einer vertraglichen Vereinbarung ist keine Zuordnung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB möglich. Dies wäre dann im Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Zuordnung von Ökopunkten, welche vom Ökokonto der Gemeinde Horgenzell abgebucht werden.

Die Sicherung erfolgt über die Zuordnung der aus der Kompensationsmaßnahme erworbenen Ökopunkte als Festsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

Folglich handelt es sich um sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Dies wird unter Ziffer 3 klarstellend ergänzt.

Stellungnahme:

2 Hinweise

Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage Bei erneuter Vorlage von Planungsunterlagen sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z.B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen, farbliche Markierung im Text). Sollten Sie gescannte Unterlagen übermitteln, bitten wir um Einreichung von Dokumenten in einem durchsuchbaren bzw. konvertiertem Format (z.B. OCR-Scan).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer erneuten Vorlage eingehalten.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

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

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt-Straßenrecht:

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ~ 140m zur Kreisstraße 7974 sowie ~ 160m zur Kreisstraße 8039. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den bislang bereits bestehenden Zufahrtsbestand in der Baulast der Gemeinde

Horgenzell mit bestehendem Anschluss an die K 7974. Die straßenrechtlichen Belange des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße nicht betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 19.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 des Landratsamtes Ravensburg, Straßenamt-Verkehr:

Stellungnahme:

Sichtfelder

An den beiden östlich und westlich geplanten Einmündungen sind die erforderlichen Sichtfelder nach RAST 06 dauerhaft zu gewährleisten und von allen ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Diese sind zeichnerisch darzustellen (im Grundsatz sind Sichtdreiecke von 3/30 m ausreichend. Lediglich bei der westlichen Einmündung in Blickrichtung Norden sollte ein Sichtdreieck von 3/70 m freigehalten werden).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens werden gesonderte Sichtfelder als nicht erforderlich eingestuft.

Stellungnahme:

Carports/Garagen

Um eine ausreichende Ausfahrtsicht zu gewährleisten, sollte festgesetzt werden, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken sind.

Einfriedungen

Es wird empfohlen, dass mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden sollte. Dies sorgt dafür, dass die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer vollen Breite nutzbar bleibt. Außerdem hat dies auch Vorteile beim Winterdienst.

Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten max. 0,80 m betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstücks Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigter Wohnstraßen rechtzeitig erkannt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch den Anschluss an die vorhandene Erschließungssituation wird von einer ausreichenden Anfahrtsicht bei allgemeiner Rücksichtnahme ausgegangen, so dass der Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche oder weitere Einschränkungen für Einfriedungen als nicht notwendig eingestuft wird.

Stellungnahme:

Stellplatzschlüssel

Erfahrungen zeigen, dass die meisten Haushalte mindestens zwei Pkw besitzen, daher ist zu empfehlen, dass der Stellplatzschlüssel auf zwei je Wohneinheit angehoben wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, an dem gewählten gestaffelten Stellplatzschlüssel wird weiterhin festgehalten, um eine zu starke Belastung bei geringer Wohnfläche zu vermeiden.

2.1.3 **Ver- und Entsorgung:**

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

Stellungnahme vom 05.09.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Weingarten:

Stellungnahme:

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/> eingesehen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung wird zur Kenntnis genommen. Diese ist untenstehend aufgeführt und wird dort inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 24.04.2024:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.

Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.

Hinweis: Da bereits der vorherige Bauabschnitt in FTTH ausgebaut wurde, wird auch dieser Bauabschnitt ziemlich wahrscheinlich in FTTH erschlossen werden, da wir aber dennoch die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Glasfaser und die ganze Verwaltung drum herum machen müssen, bitten wir um rechtzeitige Erschließungsankündigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die übrigen Informationen zur Planumsetzung und Erschließung des Plangebietes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 28.08.2024 zur Fassung vom 06.08.2024 der Vodafone West GmbH, Düsseldorf:

Stellungnahme:

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via

Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH /Vodafone West GmbH angefordert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Informationen zur Planumsetzung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Horgenzell für Familien als attraktiv gilt und seit 1975 immer einen Geburtenüberschuss aufweisen konnte. Ein deutliches Wachstum war somit vorhanden und ein weiteres Wachstum wird derzeit erwartet. So wird die Anzahl der Einwohner in Horgenzell von 5.428 im Jahr 2020 auf ca. 5.628 Einwohner im Jahr 2030 steigen (Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 des Statistischen Baden-Württemberg). Zudem wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in Horgenzell weiter verringern; die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt wird in Baden-Württemberg von 2,09 im Jahr 2019 auf voraussichtlich 2,00 im Jahr 2040 zurückgehen (gem. Daten 2020 des Statistischen Bundesamtes (Destatis)). Ebenso sind steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

Die Bedeutung der Gemeinde Horgenzell für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird auch regionalplanerisch durch Festlegung als Siedlungsbereich gewürdigt. Demnach soll die Entwicklung in Teilbereichen mit guter Verkehrsanbindung vollzogen werden. Im vorliegenden Fall ist die Verkehrsanbindung für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen bzw. gut. Die Verbindung zu den wichtigen Zielen, vor allem zum Hauptort Horgenzell, in die Stadt Markdorf und nach Ravensburg erfolgt über die Kreisstraßen, die sich in wenigen hundert Meter Entfernung befinden.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten und zur Verfügung stehen. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung bereits vollständig vergeben. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

3.2.1 Standort-Wahl:

Im Zuge der Planung wurden keine weiteren alternativen Standorte überprüft. Der gewählte Standort zeichnet sich durch eine gute Fortsetzung mit Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Happenweiler aus. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bergäcker III" sah bereits die Erweiterung nach Norden vor. Die hinzutretende Wohnbebauung fügt sich dem Bestand hinzu ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Die Erschließung ist sowohl in Bezug auf Verkehr als auch auf Ver-/Entsorgung als effizient einzustufen.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Bergäcker IV - Erweiterung" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gelegt.

Die Alternative 1 (s.a. Anhang) zeichnet sich durch eine Anordnung der Gebäude in kleinen Hofsituationen aus, bei denen jeweils vier Gebäude um eine Einfahrt gruppiert sind. Im zentralen Bereich sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Das Baugebiet verfügt über eine Vielfalt von Einfamilien-, Mehrfamilien und Doppelhäusern. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde die Dichte durch Herausnahme von zwei Gebäuden noch etwas verringert.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen.
- Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 entspricht dem im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen, maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen, Erdgeschoss-Fußbodenhöhen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN 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.
- Bei den festgesetzten Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach.
- Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen.
- Die Festsetzung von Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erfolgt, um gegenüber den bereits bebauten Grundstücken und der bereits gebauten Erschließungsstraße die erforderlichen Bezüge zu schaffen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Für die beim Typ 3 festgesetzte offene Bauweise sind keine weiteren Vorschriften getroffen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Bei den ausnahmsweise zulässigen unterirdischen Überschreitungen dürfen sämtliche Anlagen und Einrichtungen jeglicher Art des Nachbarn in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Möglichkeiten der Festsetzung:

oberirdischen Niederspannungsfreileitungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. David McLaren)

Anhang

Alternative 1

