



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 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) 23
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 29
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 33
6	Hinweise und Zeichenerklärung 35
7	Satzung 47
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 49
9	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 64
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 107
11	Begründung – Sonstiges 109
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 114
13	Begründung – Bilddokumentation 115
14	Verfahrensvermerke 118

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**Allgemeines Wohngebiet**

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

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

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

**Mischgebiet**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Einzelhandelsnutzung hat der übrigen betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet zu bleiben und die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hinweis: Die Nutzungsmischung wird als Summe über alle Teilflächen ermittelt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3



**Sonstiges Sondergebiet "Inklusionsort 1 – Ortszentrum mit öffentlichem Versorgungsbereich"**, das Sondergebiet "Inklusionsort 1 – Ortszentrum mit öffentlichem Versorgungsbereich" dient der Unterbringung von Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen, die der Versorgung, Beschäftigung und Unterbringung von Klienten, Mitarbeitern sowie sonstigem Wohnen dienen.

Zulässig sind:

- Schulen und Bildungseinrichtungen
- Gebäude und Räume für Werkstätten
- Gebäude und Räume für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Gebäude und Räume für Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Gebäude und Räume zur Bewirtung von Klienten, Mitarbeitern und sonstigen Bewohnern (z.B. Mensa, Kantine, Café, Restaurant)
- Gebäude und Räume für die Verwaltung der im Gebiet zulässigen Nutzungen
- Bürogebäude sowie Büro- und Besprechungsräume
- Gebäude und Räume für die Kinderbetreuung
- Gebäude und Räume die dem Wohnen dienen, darunter Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen), Mitarbeiterwohnungen und Wohnungen für Klienten und deren Familien sowie sonstige Wohnungen
- Sporthallen
- Schwimmbäder
- Kirchen
- Küchen
- Lagerräume

- Aufenthaltsräume
- Spielflächen
- Sozialräume
- Gebäude und Räume für Sanitäre Anlagen
- Stellplätze
- Zufahrten, Hofflächen und sonstige Verkehrsflächen
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die den im Baugebiet zulässigen Nutzungen dienen
- der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen
- sonstige technische Anlagen zum Betrieb der im Baugebiet zulässigen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

SO Inklusionsort 2

**Sonstiges Sondergebiet "Inklusionsort 2 – Wohn- und Rückzugsbereich"**, das Sondergebiet "Inklusionsort 2 – Wohn- und Rückzugsbereich" dient der Unterbringung von Wohnungen für Klienten und deren Familien und der Mitarbeiter sowie der Unterbringung von Freizeiteinrichtungen und Einrichtungen, die dem sonstigen Wohnen dienen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Räume die dem Wohnen dienen, darunter Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen), Mitarbeiterwohnungen und Wohnungen für Klienten und deren Familien sowie sonstige Wohnungen
- Untergeordnete Tierhaltung zu therapeutischen Zwecken
- Aufenthaltsräume
- Spielflächen
- Sozialräume
- Schulen und Bildungseinrichtungen
- Gebäude und Räume für Sanitäre Anlagen
- Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr



- Stellplätze
- Zufahrten, Hofflächen und sonstige Verkehrsflächen
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die den im Baugebiet zulässigen Nutzungen dienen
- der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen
- sonstige technische Anlagen zum Betrieb der im Baugebiet zulässigen Nutzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.5 GRZ ....** **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6 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
- bei den Typen 1-3 um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.7 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 Typenschablonen)
- 2.8 GH .... m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.9 WH .... m ü. NHN

### Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

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

2.10 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

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

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

Für die Typen 2-4 gilt, dass bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach die GH ü. NHN um 1,25 m unterschritten werden muss.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NHN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche, um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch



Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

## 2.11 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 6,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

## 2.12 o

### Offene Bauweise

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

## 2.13 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 65,00 m betragen (jegliche Richtung).

Neben den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist eine Bauform "Kettenhaus" zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

## 2.14



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.15



### Baugrenze

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

2.16

### Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch stets einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

2.17

E... Wo

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

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

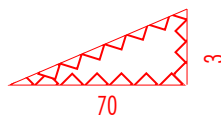
2.18



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

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

2.19



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

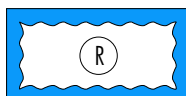
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

- 2.20  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Wartungszufahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); Versorgungsanlagen sind hier zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.25  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.28 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.29 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) ist im modifizierten Trennsystem abzuleiten.  
Es ist im nördlichen Plangebiet über den Regenwasser-Kanal dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen.  
Im südlichen Plangebiet östlich der "Rotach" ist das Niederschlagswasser über den Regenwasser-Kanal dem östlich der "Rotach" geplanten Retentionsbereich zuzuführen.  
Im südlichen Plangebiet westlich der "Rotach" ist das Niederschlagswasser über den Regenwasser-Kanal dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen.  
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.  
Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

**2.30**



### **Retentionsbereich**

In dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt der "Rotach" zuzuleiten. Der Drosselabfluss liegt bei 29 l/s. Der Boden ist mit Hochstauden, Binsen- und Seggenvegetation naturnah zu entwickeln und einmal im Jahr zu mähen, die Böschungen sind mit einer artenreichen Wiesensaatmischung zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.31



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung und Durchgrünung** ohne bauliche und sonstige Anlagen

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.32



Öffentliche **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche und sonstige Anlagen; mit sickerfähigen Belägen ausgeführte Fußwege sind außerhalb des geltenden Gewässerrandstreifens zulässig

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.33



Öffentliche **Grünfläche als Retentionsraum**; mit sickerfähigen Belägen ausgeführte Fußwege und Wartungszufahrten (zu Retentionsanlagen) sind außerhalb des geltenden Gewässerrandstreifens zulässig

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.34



Öffentliche **Grünfläche 1 als Ausgleichsfläche** ohne bauliche und sonstige Anlagen

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.35



Öffentliche **Grünfläche 2 als Ausgleichsfläche** ohne bauliche und sonstige Anlagen

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.36



Private **Grünfläche als Spielplatz**; mit sickerfähigen Belägen ausgeführte Fußwege sowie Spielgeräte und -anlagen sind außerhalb des geltenden Gewässerrandstreifens zulässig

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.37



Private **Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche und sonstige Anlagen; mit sickerfähigen Belägen ausgeführte Fußwege sind außerhalb des geltenden Gewässerrandstreifens zulässig

Hinweis: Es sind die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78a WHG zu beachten.

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

2.38



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**;

Ausgleichsmaßnahme 1:

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche 1 als Ausgleichsfläche sind interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Im Bereich der Pflanzungen ist eine dreireihige Weißdorn-Schlehen-Feldhecke anzulegen. Für die Pflanzung der Schlehen-Weißdorn-Feldhecke ist zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung soll dreireihig erfolgen, wobei zwischen den einzelnen Pflanzen und Reihen jeweils etwa 1,5 m Abstand eingehalten werden soll. Als Pflanzgröße werden zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister empfohlen. Die Straucharten sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art zu pflanzen.
- Die Feldhecken sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- Die Flächen, welche nicht als Hecken entwickelt werden, sind als naturnahen Heckensaum (Hochstaudenflur) zu entwickeln

und alle zwei Jahre im Herbst zu mähen (mit Abtransport des Mahdguts und Verzicht auf Düngung).

#### Ausgleichsfläche 2:

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche 2 als Ausgleichsfläche sind interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Auf der Öffentlichen Grünfläche ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Zur Entwicklung der Streuobstbeständen werden regionaltypische Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m) gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.

#### Ausgleichsmaßnahme 3:

Durch den Eingriff gehen nachweislich genutzte Fortpflanzungsstätten von Rauchschwalben und Zwergfledermäusen verloren. Um dies zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen als CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- Für die Rauchschwalbe sind 18 Kunstnester im bestehenden Pferdestall zu installieren.
- Als Ersatz für den Wegfall des nachgewiesenen Fortpflanzungsquartiers der Zwergfledermaus sind mindestens zehn Ersatzquartiere (z.B. Leitl Flachkasten nach Deschka) an der Süd-, Ost- und Westfassade des "Haus Aureute" anzubringen. Es sind au-



Berdem mindestens vierzehn Ersatzquartiere (z.B. Leitl Flachkasten nach Deschka) vorwiegend an der Westfassade des "Haus Waldösch" zu installieren.

- Es ist auf die Anbringung an einem fachgerechten Standort zu achten (ökologische Baubegleitung).
- Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme muss vor einem Eingriff in das Ursprungsquartier im Rahmen eines Monitorings nachgewiesen sein. Innerhalb des Ursprungsquartiers der Rauchschnalben (= Landwirtschaftsgebäude/Wirtschaftsgebäude im Südteil des BPlans, Flst.Nr. 880/1) sind Nutzungsänderungen, ein Abriss oder Veränderungen an Bestandsgebäude, welche die Lebensstätten der dort vorkommenden Rauchschnalben beschädigen oder zerstören, unzulässig, solange die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme (funktionserhaltende Maßnahme im Pferdestall, Flst. Nr. 853/1 im BPlan) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht bestätigt wurde.

Für weitere Details s. artenschutzrechtliches Fachgutachten in der Fassung vom 13.11.2019, ergänzt am 06.04.2021).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

2.39



### Flächen für die Landwirtschaft

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

### 2.40 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m (im allgemeinen Wohngebiet 4,50 m) über der Geländeoberkante zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin betragen darf. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-  
reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.41 Bodenbeläge in den Bau- gebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

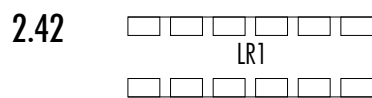
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes  
Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine,  
Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Pla-  
nung zulässigen

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

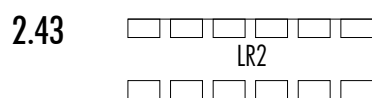
einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



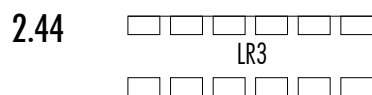
**Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Gemeinde und des Versorgungsträ-  
gers zum Unterhalt eines Abwasserkanals.

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



**Leitungsrecht 2** zu Gunsten der Gemeinde und des Versorgungsträ-  
gers zum Unterhalt einer Pumpendruckleitung.

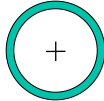
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Leitungsrecht 3** zu Gunsten der Gemeinde und des Versorgungsträ-  
gers zum Unterhalt eines verdolten Grabens.

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

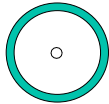
2.45



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.46



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen im 70 km/h-Bereich ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7972 einzuhalten.

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

2.47



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen im 70 km/h-Bereich ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7972 einzuhalten.

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

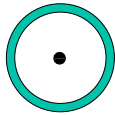
2.48



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen im 70 km/h-Bereich ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der K 7972 einzuhalten.

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

2.49



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

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

## 2.50 Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die privaten Grünflächen als Bach begleitende Zone sowie die öffentlichen Grünflächen als Bach begleitende Zone, Ortsrandeingrünung und Durchgrünung sowie Pufferzone sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Ausgenommen hiervon ist die private Grünfläche als Spielplatz, welche nach Bedarf mehrmals im Jahr gemäht werden kann. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (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.

Für die öffentlichen und privaten Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

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

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

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

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europæus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.51 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

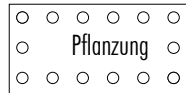
Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.52



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Weißdorn-Schlehen-Feldhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern (siehe hierzu Ziffer 2.36). Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen" zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Hecken säume zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.53

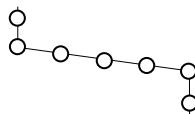


### Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

Die prägenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere das Bach begleitende Gehölz entlang der "Rotach", sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

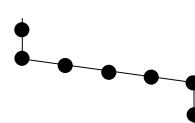
2.54



### Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung (Öffentliche Grünflächen)

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

2.55



### Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

2.56

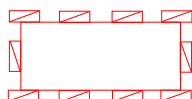


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" der Gemeinde Horgenzell

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Haslachmühle" (Fassung vom 11.05.1973, rechtsverbindlich seit 10.06.1975, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 16.07.1993) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

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

2.57



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Haslachmühle" (Fassung vom 11.05.1973, rechtsverbindlich seit 10.06.1975, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 16.07.1993) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" vollständig ersetzt.

(§ 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)

---

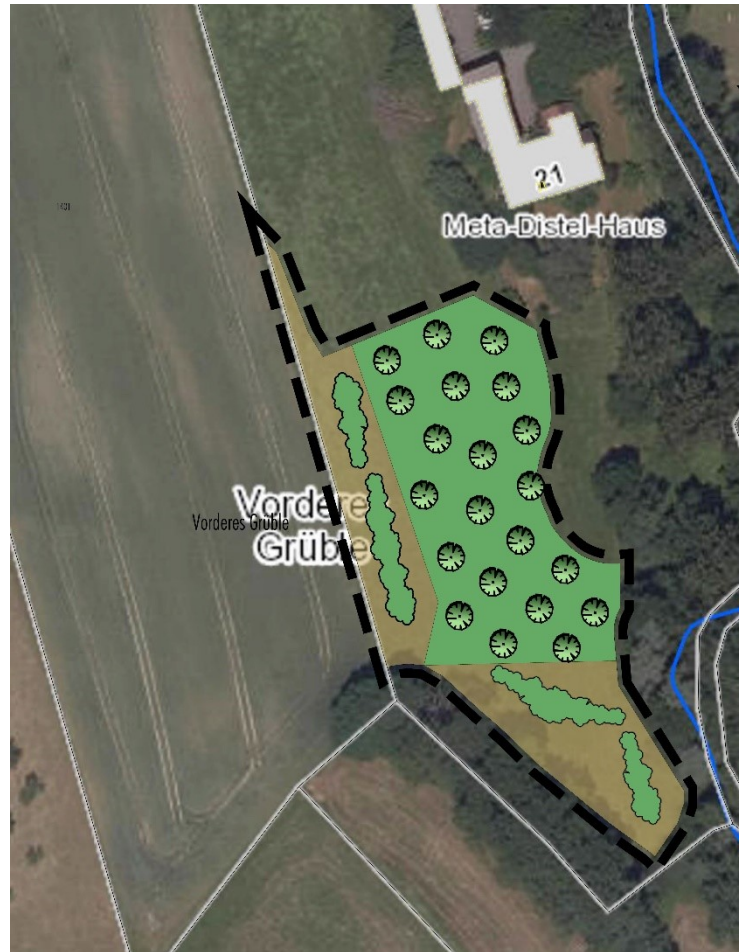
### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sowie Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Horgenzell dieser Planung zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 880, 880/2 und 1393 (Teilflächen) der Gemarkung Hasenweiler. Der Planung werden von der Maßnahme 131.055 Ökopunkte zugeordnet. Die Maßnahmen aus dem Ökokonto befinden sich auf den Fl.-Nrn. 858 (Teilfläche, Gemarkung Zogenweiler), 53, 54, 67, 69 (Gemarkung Wolketsweiler) sowie Aufwertungsmaßnahmen an der Rotach. Der Planung werden von den Ökokontomaßnahmen 231.053 Ökopunkte zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Da sich die Flächen im Besitz der Gemeinde befinden, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Pflanzung von Schlehen-Weißdorn-Feldhecken
- Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken
- Entwicklung von Streuobsthochstammbeständen im verbleibenden Bereich
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 880  
und 880/2

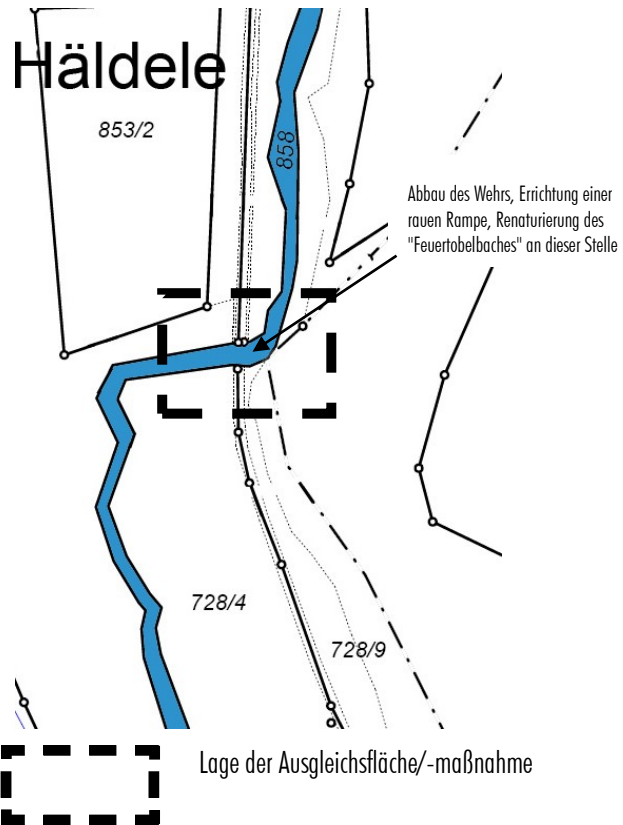


Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Pflanzung von Schlehen-Weißdorn-Feldhecken
- Entwicklung von Saumstrukturen um die zu entwickelnden Feldhecken
- Entwicklung von Streuobsthochstammbeständen im verbleibenden Bereich
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

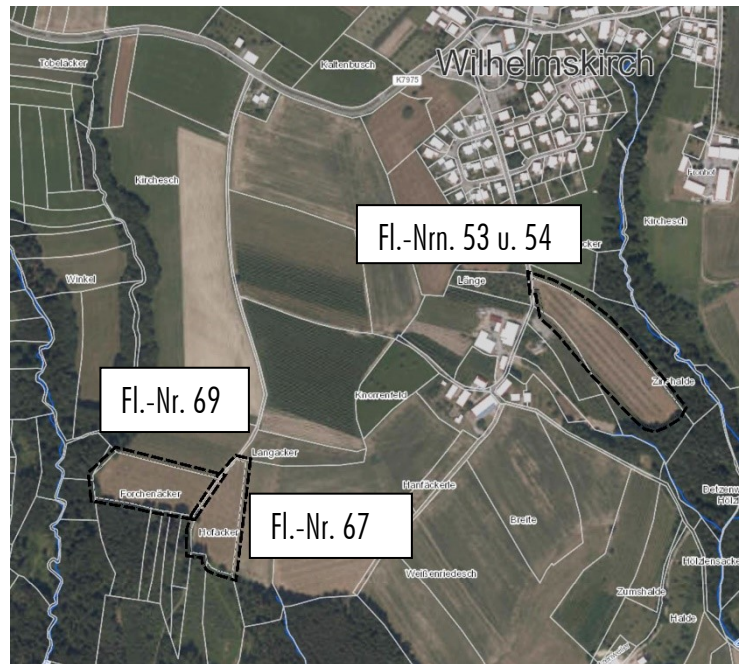
Ökokontofläche Fl.-Nr. 858  
(Teilfläche), Gemarkung Zo-  
genweiler



Maßnahmen:

- Abbau des Wehrs
- Errichtung einer rauen Rampe
- Renaturierung des "Feuertobelbaches" an dieser Stelle

Ökokontofläche Fl.-Nrn. 53,  
54, 67 und 69, Gemarkung  
Wolketsweiler



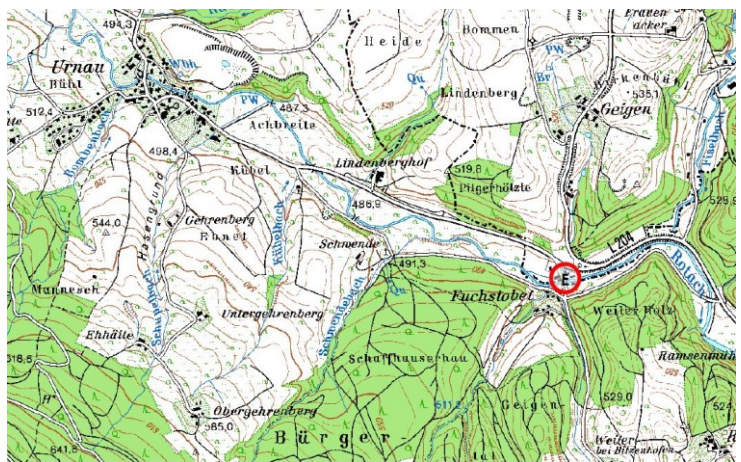
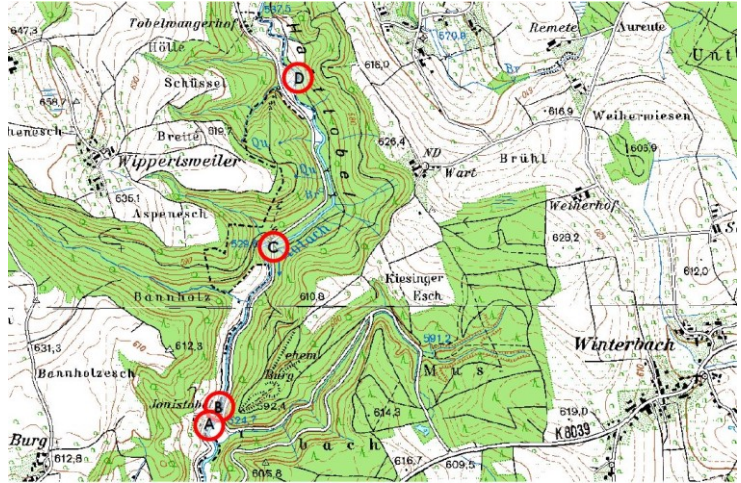
Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in ein extensiv genutztes Grünland mit Pflanzungen von Streuobsthochstämmen



## Ökokontofläche "Maßnahmen an der Rotach"



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Entfernung der Sohlswellen, Sohlabstürze und des Sohlverbau
- Einbau von rauen Rampen mit einem Steigungsverhältnis von 1:20
- Ausdifferenzierung eines Niedrigwassergeinnes

## 4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" der Gemeinde Horgenzell

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Haslachmühle" (Fassung vom 11.05.1973, rechtsverbindlich seit 10.06.1975, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 16.07.1993) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" ersetzt.

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

4.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 4.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m<sup>2</sup> und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)



- 4.4 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.5 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.6 FD Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.  
Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoß als Terrassengeschoß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschoße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.7 DN .... - ....° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschoße und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:
- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
  - Hauptgebäude mit Pulldach sind solche bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.8 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.9 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 20° ist auch Dachbegrünung zulässig.

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

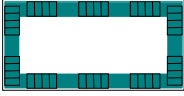

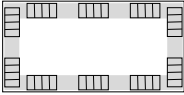


Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.



(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

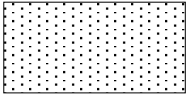


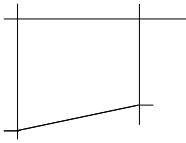
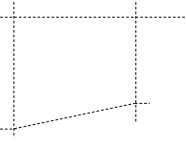

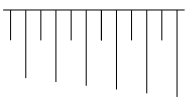
- 4.10 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.11 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**
- Als Einfriedungen sind ausschließlich Konstruktionen aus durchlässigen und gegliederten Bauteilen, wie Zäune aus Geflecht, Gitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m sowie Hecken zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt das Straßenniveau als unterer Bezugspunkt, für die sonstigen Bereiche gilt die Oberkante des endgültigen Geländes.
- Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.12 Werbeanlagen in den Baugebieten**
- Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 15 m<sup>2</sup> (pro Grundstück) nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und in den Nachstunden abgeschaltet werden.
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)



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

---

- 5.1  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342), innerhalb des Geltungsbereiches;  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.2  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope ("Hecken und Röhricht an Rotach nördlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2043; "Auwaldstreifen an der Rotach bei Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2044; "Rotachauve südlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-0023), innerhalb des Geltungsbereiches;  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.3  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" (Nr. 4.36.016), innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches;  
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.4  **HQ 100** (teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung); gem. § 78a WHG sind die Errichtung von Mauern, Wällen oder Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten.
- 5.5  **HQ extrem** (teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung);

- 5.6  **Gewässerrandstreifen (vermessene Böschung):** Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts; außerorts von 10 m; gemessen ab Böschungsoberkante, teils Deckungsgleich mit dem Geltungsbereich) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)
- 5.7  **Gewässerrandstreifen (ungefährer Verlauf ohne Vermessung)**  
Der Gewässerrandstreifen (von 5 m innerorts; außerorts von 10 m; gemessen ab Böschungsoberkante, teils Deckungsgleich mit dem Geltungsbereich) ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Geplante Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung, welche vor Umsetzung des Bauvorhabens abgerissen werden (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.6 Nr. ....;.....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.7 856 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.8  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.9  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

- 6.10 ● 563,24 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.11  **Wartungszufahrt** (siehe Planzeichnung)
- 6.12  **Fußweg und Straße (Bestand und Planung)** (siehe Planzeichnung)
- 6.13 **Natur- und Artenschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Dabei ist insbesondere die nächtliche Abschaltung der Beleuchtung der Verkehrswege anzustreben.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes) durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 6.14 **Artenschutz**
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen:
- Die Fällung von Gehölzen sowie Abrissarbeiten an Gebäuden müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit



von Fledermäusen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen.

- Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Amphibien zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Sollten bei der Gehölzrodung oder bei Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.
- Um eine Beeinträchtigung möglicher Brutvorkommen unter der Rotachbrücke (v.a. Wasseramsel & Zaunkönig) ist die Brückenunterseite mit Tüchern abzuspannen, um eine Brut im Abrissjahr erst gar nicht zu ermöglichen.
- Rechtzeitig vor Abbruch- oder Bauarbeiten im südwestlichen Plangebiet ist der angrenzende Rotmilanhorst auf eine aktuelle Nutzung zu untersuchen.

Auf Grund des geplanten Abrisses einzelner Bestandsgebäude sowie der Rodung von Gehölzen ist von einem Verlust von (potenziellen) Quartieren höhlenbrütender Vögel sowie Fledermäusen auszugehen. Zur Vermeidung eines Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten:

- Für Kohlmeise und Feldsperling sind insgesamt sechs Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser).
- Für Blaumeisen sind insgesamt drei Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang des Eingriffes zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm Lochdurchmesser).
- Für den Haussperling sind 12 Mauerseglerkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe anzubringen. Im Falle einer Umsetzung des Vorhabens im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist darüber hinaus die Installation 12 weiterer Kästen erforderlich.

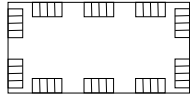
- Für die entfallende Nistmöglichkeit des Stars am landwirtschaftlichen Betrieb sind drei Starenkobel im räumlichen Zusammenhang des Eingriffs anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Für den Grauschnäpper, Bachstelze und Hausrotschwanz sind insgesamt zehn Halbhöhlennistkästen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW) an Gehölzen und Bestandsgebäuden im räumlichen Umfeld zu installieren.
- Für die Wasseramsel sollte unter der neuen Brücke an der Rotach als Ersatzmaßnahme ein Wasseramselkasten montiert werden.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume bzw. dem Abriss der Bestandsgebäude, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten sind insgesamt sechs Ersatzquartiere (2x Fledermausflachkasten z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF und 4x Fledermaushöhle z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F (universell) im räumlichen Zusammenhang an Gehölzen anzubringen.
- Es ist auf einen artgerechten Standort der Nistkästen (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart (Ausnahme Star und Haussperling) sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen). Die Auswahl der Orte bzw. die Installation der Nistkästen sowie der künstlichen Fledermausquartiere ist daher unter fachkundiger Begleitung durchzuführen
- Damit die Nisthilfen und Fledermausquartiere für die Brutsaison bzw. Reproduktionszeit 2021 zur Verfügung stehen ist eine Installation bis spätestens Mitte April desselben Jahres erforderlich.

Für weitere Informationen sowie weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten (Büro Sieber, Fassung vom 13.11.2019; ergänzt am 06.04.2021).

## 6.15 Vorhandene Gehölze

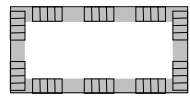
Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme).

6.16



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope ("Hecken und Röhricht an Rotach nördlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2043; "Auwaldstreifen an der Rotach bei Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2044; "Rotachauve südlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-0023; "Feldgehölze südlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2048; "Tobel W Beckenweiler", Nr. 2-8122-436-2091; "Feuchtvegetation nordöstlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2042; "Schilfröhricht südlich Hasenweiler", Nr. 1-8122-436-2077), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.17



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.18



**Gewässer**; hier "Rotach" (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung);

Das Gewässer darf nicht überbaut werden. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m (innerorts; außerorts von 10 m) von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten (vgl. § 38 WHG sowie § 29 WG BW).

6.19 **Hochwasserangepasste Bauweise**

Gebäude innerhalb des Überflutungsbereiches des  $HQ_{\text{extrem}}$  sollten durch eine entsprechende Betonsockelausbildung hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Nach Angaben des neuen § 78c WHG wird die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten verboten.

6.20 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

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

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel,

Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

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

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

### 6.21 Standorte für die Straßenbeleuchtung

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



**Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal (siehe Planzeichnung)



**Retentionsbereich** außerhalb des Geltungsbereiches

In dem Bereich wird Regenwasser des nördlichen Plangebietes sowie des südlichen Plangebietes westlich der "Rotach" zurückgehalten und gedrosselt der "Rotach" zugeleitet. Der Drosselabfluss für das nördliche Plangebiet liegt bei 33 l/s, für das südliche westlich der "Rotach" bei 25 l/s.



**Brücke (Bestand)** außerhalb des Geltungsbereiches

### 6.25 Abwasser

Im nördlichen Plangebiet wird anfallendes Schmutzwasser in Sammelleitungen zur Kläranlage abgeleitet. Hierzu ist die Unterquerung der "Rotach" notwendig. Die Querung im Freispiegel ist nicht möglich. Deshalb ist eine Doppelpumpstation erforderlich. Es ist eine Aufstellfläche sowie eine Wendemöglichkeit beim Pumpschacht vorzusehen. Die Grundstücksentwässerung erfolgt auf allen Baugrundstücken getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser. Hausanschlussleitungen und Hauskontrollschächte werden dafür geplant.

Auf Grund der Höhenverhältnisse können nicht bei allen Baugrundstücken die Kellergeschosse im Freispiegel entwässert werden.

Im südlichen Plangebiet östlich der "Rotach" kann das anfallende Schmutzwasser an den vorhandenen Kanal auf der Ostseite der "Rotach" angeschlossen werden.

Im südlichen Plangebiet westlich der "Rotach" wird das Schmutzwasser über einen Sammler dem bestehenden Kanal zugeleitet. Aufgrund von Asbestzementrohren kann der Anschluss der Hausanschlüsse nicht direkt am Kanal erfolgen. Es wird daher eine neue Leitung parallel zum bestehenden Kanal gebaut und im südlichen Bereich an einen Schacht des bestehenden Kanals angeschlossen.

## 6.26 Bodenschutz

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

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

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

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

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinssaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). 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.

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

## 6.27 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Es bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

- 6.28 Luftwärmepumpen** Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 6.29 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 6.30 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.  
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.  
Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe über 8 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg erstellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 entspricht.
- 6.31 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). Dies ist bereits stichprobenartig

durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. erfolgt.

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

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Horgenzell vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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

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

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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



Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

### **6.32 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, Die Zieglerschen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### **6.33 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

### **6.34 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, Sedimenten der Tettang-Subformation, Hasenweiler-Beckensedimenten und Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich von Auenlehm und Hasenweiler-Beckensediment ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Umlagerungssedimente und von Sedimenten der Tettang-Subformation 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 05.07.2022 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.05.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 12.05.2022. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 12.05.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 11.05.1973, rechtsverbindlich seit 10.06.1975, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 16.07.1993) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

- zur Dachform
- zur Dachneigung
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Materialien

- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
- zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
- zu Werbeanlagen in den Baugebieten

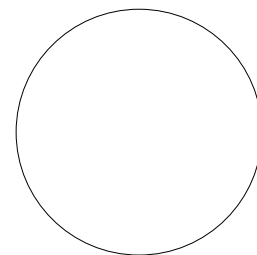
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" der Gemeinde Horgenzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Horgenzell, den .....

.....  
(V. Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

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

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil "Haslachmühle" der Gemeinde Horgenzell, ca. 1 km südlich des Ortsteiles "Hasenweiler". Er bezieht dabei sowohl den Bereich des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Haslachmühle" sowie die südöstlich bzw. südwestlich angrenzende Flächen, teilweise bereits mit Bestandsbebauung, ein.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich demzufolge über den kompletten Bestand der Einrichtung "Haslachmühle" im gleichnamigen Ortsteil von Horgenzell. Dieser zentrale Bereich ist in der 2. Änderung als sonstige Sondergebiete "Inklusionsort 1 (SO<sub>1</sub>)" und "Inklusionsort 2 (SO<sub>2</sub>)" festgesetzt. Zudem schließt er bislang unbebaute Bereiche im nördlichen sowie südöstlich bzw. südwestlich angrenzenden Bereich mit ein, die fortführend als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Kreis-Straße 7972 die erforderlichen Sichtflächen sowie die Kreis-Straße selbst in den Geltungsbereich aufgenommen.
- 8.1.2.3 Im zentralen, v.a. nördlichen Bereich der Planung umfasst der Geltungsbereich dieser Planung den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Haslachmühle" (rechtsverbindlich in der 1. Änderung mit der Fassung vom 11.05.1973, rechtsverbindlich seit 16.07.1993). Dieser wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung komplett ersetzt.
- 8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 22/1 (Teilfläche), 849 (Teilfläche), 851/1, 852, 852/1, 852/2, 852/3, 852/4, 852/5, 852/6, 852/7, 852/8, 853, 853/1, 853/2, 854, 855, 855/1, 856, 857, 880 (Teilfläche), 1393 (Teilfläche), 1394, 1394/1, 1401 (Teilfläche), 1408 (Teilfläche).

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage im Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die nördlich und westlich der Kreis-Straße 7972 gelegenen Bestandsgebäude der Einrichtung "Haslachmühle". Auch im Bereich südlich der o.g.

Haupterschließungsstraße befinden sich noch Bestandsgebäude. Das Gebäude mit der Haus-Nr. 28, im Bereich des zukünftig festgesetzten Wohngebietes (WA), sowie das Gebäude mit der Haus-Nr. 21, im Bereich des zukünftig festgesetzten Mischgebietes (MI), sind zum Abriss vorgesehen. Das Gebäude mit der Haus-Nr. 19 bleibt erhalten. Auch im festgesetzten Sondergebiet (SO) sind einzelne Gebäude für den Abriss vorgesehen. Der gesamte Bereich wird nördlich der Kreis-Straße 7972 von der "Rotach" im Westen begrenzt. Südlich der Kreis-Straße durchschneidet der Bachverlauf das Plangebiet und bildet samt ihrem Grüngürtel die natürliche Grenze zwischen dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) (östlich) und Mischgebiet (MI) (westlich). Sowohl entlang der "Rotach" als auch innerhalb des gesamten Gebietes befinden sich zusammenhängende und einzeln stehende Gehölzstrukturen.

- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des Ortsteiles "Haslachmühle" ist von Südwesten nach Nordosten hin leicht ansteigend. Die bereits bebauten Grundstücke sind jedoch weitestgehend eben. Sowohl die bestehenden als auch weitere Anschlüsse an die Kreis-Straße 7972 sind unproblematisch.

## 8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Einrichtung "Haslachmühle" ist ein überregionaler Standort mit Wohn-, Freizeit-, Bildungs-, und Beschäftigungsangeboten für heranwachsende und erwachsene Menschen mit Hör-/Sprachbehinderung und zusätzlicher geistiger Behinderung. Die Einrichtung umfasst neben besonderen Wohnformen und Internats-Gebäuden auch Schulen, eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung, sowie Wohnungen für Mitarbeitende. Der private Träger – die Zieglerschen, ein diakonisches Unternehmen mit Sitz in Wilhelmsdorf – planen eine Überarbeitung des Einrichtungs- und Betreuungsmodells. Durch die Bereitstellung von freiem Wohnraum und Flächen für (unabhängige) Gewerbe wird mit der Öffnung des Standortes und der Umwandlung der Groß- und Komplexeinrichtung ein Beitrag zur Inklusion geschaffen, wo Menschen mit und ohne Behinderung gemeinsam wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Vorhaben durch konzeptionelle Planungen und Aktivitäten im Sinne der Quartiersentwicklung begleitet werden. Während in der Dorfmitte eine Verdichtung der Bebauung durch verschiedene Neubau- und Sanierungsvorhaben vorgesehen ist, sollen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich des Einrichtungskomplexes sowie durch die Festsetzung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) südlich der Kreisstraße 7972 Weiterentwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Durch ein zweckungebundenes Wohnen und zweckungebundenes Gewerbe soll hiermit die Öffnung nach außen erreicht werden. Die bislang im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Haslachmühle" (rechtsverbindlich in der 1. Änderung mit der Fassung vom 11.05.1973, rechtsverbindlich seit 16.07.1993) getroffenen Festsetzungen widersprechen den o.g. Zielen und Vorhaben teilweise. Zudem sollen auch Flächen in die Planung aufgenommen werden, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan momentan nicht enthalten und

dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Gemeinde Horgenzell unterstützt das Vorhaben der Zieglerischen und sieht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

### **8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

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

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.

- 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse  
/Strukturkarte Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-  
(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meß-  
kirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny  
i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32,  
B 12.
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Horgenzell als Gemeinde im ländlichen Bereich mit  
"Siedlung" angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögli-  
che Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruk-  
tur gesichert werden.

- 8.2.3.3 Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans wurde im Zuge der 1. Anhörung angepasst. So wird der Regionale Grünzug im südlichen Bereich westlich der "Rotach" sowie im Bereich des im Norden geplanten Wohngebietes (WA) zurückgenommen. Der überplante Bereich ist somit nicht betroffen.
- 8.2.3.4 Die Raumnutzungskarte des Fortschreibungsentwurfs zum Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht zudem die Festlegung eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Uferstreifen der "Rotach" zur Sicherung des landesweiten Biotopverbundsystems vor. Zur "Rotach" besteht ein ausreichender Abstand durch die überwiegende Festsetzung von Grünflächen (Bestand und Planung) entlang dieser. Im südlichen Bereich entlang der "Rotach" wurde, wie bereits oben aufgeführt, den Belangen zum Schutz der "Rotach" durch eine entsprechend große Grünfläche im Bereich östlich der "Rotach" zusätzlich Rechnung getragen. Zudem sind die Belange des Gewässerschutzes samt Gewässerrandstreifen zu beachten, weswegen ebenfalls ausreichend Abstand besteht. Daher widerspricht die vorliegende Planung nicht dem Ziel der Sicherung des Biotopverbundes, welches durch das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Uferstreifen der "Rotach" gewährleistet werden soll.
- 8.2.3.5 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Horgenzell im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die im Regionalplan darüber hinaus geforderte Sicherung der Drumlin-Landschaften wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.



- 8.2.3.6 Für die "Rotach" als oberirdisches Gewässer gilt der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 29 WG (Wassergesetz Baden-Württemberg). Der erforderliche Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grünflächen berücksichtigt.
- 8.2.3.7 Regionale Grünzüge sowie schutzbedürftige Bereiche sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. In Bezug auf das südlich gelegene FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" siehe Umweltbericht.
- 8.2.3.8 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 2005). Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Sonderbauflächen (S) sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich südlich der Kreis-Straße 7972 sind ebenfalls Sonderbauflächen (S) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben ausschließlich im zentralen Bereich durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes 1 und 2 (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>). Die zukünftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie das Mischgebiet (MI) sind momentan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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). Im nördlichen Änderungsbereich ist die Darstellung als Wohnbaufläche in Planung (W) vorgesehen. Für den südlichen Bereich sollen westlich der "Rotach" künftig gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden, östlich der Rotach sind Wohnbauflächen (W) vorgesehen. Unmittelbar anschließend an die "Rotach" werden künftig beiderseitig Grünflächen dargestellt, die der "Rotach" als Schutzstreifen bzw. Pufferzone dienen sollen.
- 8.2.3.9 Unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie des Mischgebietes (MI) innerhalb des Gemeindegebietes wurden auf Grund der bestehenden Strukturen und Einrichtungen der "Haslachmühle" nicht diskutiert und abgewogen. Die geplanten Weiterentwicklungsmöglichkeiten sollen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich des Einrichtungskomplexes sowie durch die Festsetzung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) südlich der Kreisstraße 7972 geschaffen werden. Da diese unmittelbar mit dem Bestand der "Haslachmühle" zusammenhängen, ist eine Umsetzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht sinnvoll. Als Wohngebiets- und Mischgebietsfläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage sowie durch die starke Anbindung an die vorhandene Bestands-Struktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben geeignet. Der gesamte Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der hinzutretenden Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.3.10 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

8.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Gewässerrandstreifens und des Hochwasserschutzes in Bezug auf die "Rotach" sowie den Arten- und Naturschutz, v.a. in Bezug auf die bestehenden Gehölzstrukturen sowie den zum Abriss vorgesehenen Bestand hingewiesen.

8.2.4.2 Der Bereich "Haslachmühle" liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des HQ<sub>100</sub> (festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) und HQ<sub>extrem</sub>. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So sind u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplanes bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des HQ<sub>100</sub> dadurch, dass in den betreffenden Bereichen ausschließlich Grün- bzw. Verkehrsflächen festgesetzt sind und demnach keine privaten baulichen Anlagen und demnach Haftungsschäden betroffen sind. Darüber hinaus sind auch größere Teile, u.a. im südlichen Bereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen. Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQ<sub>extrem</sub> überschwemmt werden, grundsätzlich möglich. Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Bedenken geäußert.

8.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Entwicklungsvorstellungen des Standortes "Haslachmühle" zu ermöglichen und die bestehenden Strukturen vor Ort zielgerecht zu erweitern. Dabei werden fachliche Grundlagen sowie (politisch geforderte) Ziele der Eingliederungshilfe in die Umsetzung einbezogen.

8.2.4.5 Für die geplanten Wohn- und Mischquartiere soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die hinzutretende Bevölkerung zu schaffen. Der Standort "Haslachmühle" soll dabei auch weiterhin die Voraussetzungen für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte besitzen.

- 8.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Für die bestehenden Strukturen und Einrichtungen der "Haslachmühle" sollen durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich des Einrichtungskomplexes sowie durch die Festsetzung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) südlich der Kreisstraße 7972 Weiterentwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Da diese unmittelbar mit dem Bestand der "Haslachmühle" zusammenhängen, ist eine Umsetzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht sinnvoll. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet somit keine Alternative zur Planung dar.
- 8.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und v.a. zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 8.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.10 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen, rechtsverbindlichen Planes "Haslachmühle" abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## **8.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf zur möglichen Entwicklung und Erweiterung der bestehenden Strukturen ausgearbeitet. Dies trifft v.a. auf die nördlich und südlich neu hinzutretende, mögliche Bebauung zu.
- 8.2.5.2 Der Entwurf sieht dabei im nördlichen Bereich eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage vor, die sowohl über die bestehende Einmündung zu den Einrichtungen der "Haslachmühle" als auch eine weitere Anbindung an die Kreis-Straße 7972 erschlossen werden. Im Bereich südlich der Kreis-Straße sind für den östlichen Bereich Einzelhäuser, Tiny Houses sowie 2 weitere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auch hier erfolgt eine Anbindung über die Erweiterung der bestehenden Anschlüsse an die Kreis-Straße 7972 in Form einer Ringstraße. Westlich der "Rotach" sind weitere Einzelhäuser und zudem gewerbliche Nutzungen aufgeführt. Die

Bereiche werden durch die angrenzende bzw. querende "Rotach" samt deren Gewässerrandstreifen sowie die bestehenden Frei- und Begegnungsflächen samt deren Gehölzstrukturen durchgrünt.

- 8.2.5.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Speziell im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie des Mischgebietes (MI) wird durch die angedachte Erschließung eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke ermöglicht. Eine exakte bzw. verbindliche ausschließliche oder gar überwiegende Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.6.1 Für den Bereich sind allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI) sowie ein sonstiges Sondergebietes 1 und 2 (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Dies v.a. vor dem Hintergrund der Entwicklungsvorstellungen der Einrichtungen der "Haslachmühle".

- 8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen des sonstigen Sondergebietes 1 und 2 (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>) Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Die Bereiche sind auf Grund ihrer Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit der geplanten Wohngebiete teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb der Bereiche ggf. als Erweiterungsmöglichkeiten der Einrichtungen der "Haslachmühle" erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Für das Mischgebiet wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Einzelhandelsnutzung hat der übrigen betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet zu bleiben und die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein (gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Diese Regelungen werden getroffen, um negativen raumordnerischen Auswirkungen durch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entgegenzuwirken.
- Eine Reduzierung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke mitunter zu einem unlösbareren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen grundsätzlich geeignet.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder sonstigen Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen. Innerhalb der eher dörflichen Gesamtsituation werden somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- Das sonstige Sondergebiet "Inklusionsort" ist für den zentralen Teil des Plangebietes, im Bereich der Bestandsbebauung der "Haslachmühle" vorgesehen. Die von der Gemeinde angestrebte Art der Nutzung lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Bei dem zu schaffenden Gebiet handelt es sich um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der im Zusammenhang geplant werden muss. Das Gebiet ist ferner auf einen gemeinsamen Zweck ausgerichtet. In dem abgegrenzten Bereich soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Gepräge erreicht werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 11 BauNVO, Rd.-Nrn. 1-4). Für das sonstige Sondergebiet "Inklusionsort" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung wird daher bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der

Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen und gleichzeitig der angestrebten und bestehenden Nutzungsdichte gerecht werden. Nicht ausgeführte Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Die Unterscheidung in ein sonstiges Sondergebiet 1 (SO<sub>Inklusionsort 1</sub>) als "Ortszentrum mit öffentlichem Versorgungsbereich" und ein sonstiges Sondergebiet 2 (SO<sub>Inklusionsort 2</sub>) als "Wohn- und Rückzugsbereich" stellt eine Zonierung innerhalb des Gebietes dar. Die Unterscheidung ist erforderlich, um innerhalb des zentralen Bereiches eine Abstufung hin zum allgemeinen Wohngebiet (WA) im Norden zu schaffen und bestimmte Nutzungen bewusst im südlichen Bestandsgebiet zu konzentrieren.

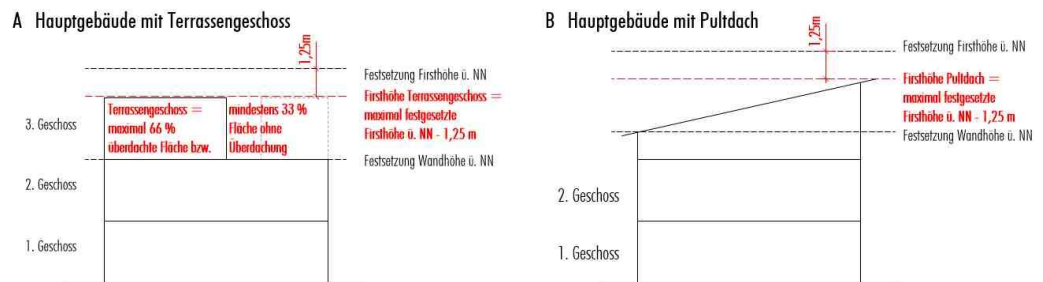
8.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30-0,80 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils definierten Obergrenzen für die festgesetzten Gebiete. Für den Bestand ermöglichen die Werte eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude; für eventuelle Erweiterungsabsichten eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- Durch die Möglichkeit, bei den Typen 1-4 die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für Baugebiete der vorliegenden geplanten Art (v.a. allgemeines Wohngebiet (WA)) 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, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie

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

- 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 Gesamtgebäude- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. 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.
- In den Baugebieten gibt es einige Baugrundstücke, bei denen es auf Grund der Anschlusshöhen des Schmutzwasserkanals nicht möglich ist, das Kellergeschoss im Freispiegel zu entwässern. Dies trifft insbesondere für solche Grundstücke zu, bei denen das Gebäude von der Erschließungsstraße gesehen Hangabwärts errichtet werden soll. Für die Entwässerung des Kellergeschosses ist in diesen Fällen eine Hebeanlage erforderlich. Dies betrifft folgende Grundstücke: Grundstücke 1; 10 und 14 im Baugebiet Nord; Grundstücke 30, 31, 32, 33 und 42 im Baugebiet Südost sowie die Grundstücke 24, 25, 26, 27, 28 und 29 im Baugebiet Südwest. Für die Grundstücke 30, 31, und 32 wird wegen der Hanglage empfohlen, das Untergeschoss als talseitig freigelegtes Hanggeschoss zu planen ("U + I + D"). Unter Umständen kann diese Lösung auch, abhängig von der bestehenden Topografie, bei weiteren der oben genannten Grundstücke in Frage kommen.

- 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. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



- 8.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie der umgebenden freien Landschaft zu vermeiden.
- 8.2.6.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 2, 3 und 4) umgesetzt werden. Die bei den Typen 1-4 festgesetzte, offene Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebietes (MI) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die beim Typ 5 festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für die betreffenden Grundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 65 m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Ausgehend von der offenen Bauweise erlaubt sie zusätzlich die Errichtung von so genannten "Kettenhäusern" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus.
- 8.2.6.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie des Mischgebietes (MI) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke auf Grund der o.g. vorgenommenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eine möglichst



hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, Tiefgaragen und Stellplätze sind sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Einhaltung von Abständen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind durch die Maßgabe eines Abstandes von 1,50 m zu letztgenannten hinreichend gewahrt.

- 8.2.6.7 Eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird lediglich mit Bezug auf den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Mischgebietes und der sonstigen Sondergebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, z.B. technisch bedingte Auslagerung von Infrastruktur-Anlagen wie Pumpstation, Gaslager etc. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen. Auch die Abstände zur Kreis-Straße 7972 bleiben durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Grünflächen, keine baulichen Anlagen) gewahrt.
- 8.2.6.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des bislang eher dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Für Typ 1 sind Tiny Houses zulässig, für Typ 2 Einzelhäuser mit 3 Wohnungen, für Typ 3 Einzelhäuser mit 8 Wohnungen und für Typ 4 Einzelhäuser mit 1 Wohnung. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Im Bereich des sonstigen Sondergebietes 1 und 2 (SO<sub>Inklusionsort 1</sub> und SO<sub>Inklusionsort 2</sub>) ist die Beschränkung der Wohnungsanzahl für Gebäude auf Grund der zulässigen bestehenden und geplanten bzw. möglichen Nutzungen nicht erforderlich bzw. sinnvoll.
- 8.2.6.9 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.
- 8.2.6.10 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 Gesamtgebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **8.2.7 Infrastruktur**

- 8.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.7.2 Im Rahmen der Erschließung werden mitunter Trafostationen zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostationen wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.8.1 Die auszuweisenden Baugebiete sind über Einmündungen in die Kreis-Straße 7972 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen, u.a. an den Hauptort Horgenzell gegeben.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Haslachimühle" mit der Linie 7538 (Ravensburg - Horgenzell - Wilhelmsdorf - Illmensee – Pfullendorf) gegeben. Ein weiterer Ausbau des Linienverkehrs wird angestrebt und durch die geplante Bushaltebucht vorbereitet.
- 8.2.8.3 Ein Fahrrad- und Fußweg befindet sich nördlich entlang der Kreis-Straße 7972. Zudem sind weitere Fußwegeverbindungen im Bereich südlich der Kreis-Straße sowie innerhalb des Gebietes der Einrichtungen der "Haslachimühle" vorhanden bzw. geplant.
- 8.2.8.4 Im Einmündungsbereich in die Kreis-Straße 7972 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen und entsprechenden Ausrundungen gewährleistet. Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreis-Straße von 15,00 m ist durch entsprechende Festsetzungen, wie z.B. Grünflächen und Bereiche ohne bauliche Anlagen gewahrt.
- 8.2.8.5 Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt im Bereich des sonstigen Sondergebietes 1 und 2 (SO<sub>Inklusionsort 1</sub> und SO<sub>Inklusionsort 2</sub>) über private Flächen. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) sind entsprechend öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten

und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

- 8.2.8.6 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

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

**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ganz im Norden des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet sowie im Bereich der derzeit bestehenden Gebäude ein Sondergebiet (zwei Teilbereiche) ausgewiesen. Südlich der Kreisstraße "K 7972" wird neben einer größeren und überwiegend zentralen öffentlichen Grünfläche entlang der "Rotach" im Südosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südwesten ein Mischgebiet ausgewiesen.

9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um den bereits überwiegend bebauten Ortsteil von Haslachmühle. Im Norden wird zudem eine Ackerfläche mit eingebunden. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße "K 7972" und im Westen überwiegend durch die "Rotach" begrenzt. Die Kreisstraße führt im südlichen Bereich von Osten nach Westen und trennt so den nördlichen vom südlichen Bereich. Auch die "Rotach" verläuft im Süden innerhalb des Geltungsbereiches und trennt diesen in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Vom Gelände kommt es in allen Richtungen zum Übergang in die freie Landschaft.

9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes als Sonderbauflächen (S), Grünflächen entlang der "Rotach" sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich südlich der Kreisstraße "K 7972" sind ebenfalls Sonderbauflächen (S) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer ohnehin bestehenden Bebauung, der Lage abseits störender Nutzungen (Gewerbegebiete), den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Qualitäten für die geplanten Nutzungen auf.

9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen auf der Fläche, der Schaffung neuen Wohnraums zu Deckung des Wohnraumbedarfes sowie die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe am Standort Haslachmühle zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie gewerblichen Baugrundstücken vor.

9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes sowie zwei Wohngebiete und einem Mischgebiet, maximalen Gebäudehöhen, Pflanzgeboten für den

Straßenraum, den privaten Baugrundstücke sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen und Festsetzung mehrerer öffentlicher und privater Grünflächen insbesondere entlang der "Rotach". Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Sattel-, das Pult-, das Walm- und das Flachdach vorgegeben. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich rote und graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

- 9.1.1.6 Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" 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. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensräume, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 12,93 ha, davon sind 5,47 ha sonstiges Sondergebiet 1 und 2, 2,13 ha allgemeines Wohngebiet, 1,18 ha Mischgebiet, 1,52 ha Verkehrsflächen und Begleitgrün, 1,76 ha öffentliche Grünflächen, 0,79 ha private Grünflächen, 0,05 ha Wasserflächen und 0,03 ha Fläche für die Landwirtschaft.
- Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits überwiegend bebaut ist.
- 9.1.1.8 Der Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 362.108 Ökopunkte. Die für den Ausgleich notwendigen Flächen werden zum Teil über interne Ausgleichsflächen und teilweise über externe Ausgleichsflächen erbracht. Zudem werden Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto der Planung zugeordnet. Die internen und externen Ausgleichsflächen befinden sich im südlichen Teilbereich bzw. direkt daran anschließend entlang der "Rotach" auf den Fl.-Nrn. 880, 880/2 und 1393 (Gemarkung Hasenweiler). Geplant ist hier die Anpflanzung von Weißdorn-Schlehen-Feldhecken, die Entwicklung von Hochstaudenfluren sowie von extensiv genutzten Streuobstwiesen. Die Maßnahmen aus dem Ökokonto befinden sich auf den Fl.-Nrn. 858 (Teilfläche, Gemarkung Zogenweiler), 53, 54, 67, 69 (Gemarkung Wolketsweiler) sowie Aufwertungsmaßnahmen an der Rotach. Der Planung werden von den Ökokontomaßnahmen 231.053 Ökopunkte zugeordnet.

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

### 9.1.2.1 Regionalplan:

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

Entsprechend der Raumnutzungskarte des Fortschreibungsentwurfs zum Regionalplan Bodensee-Oberschwaben berührt die Planung im Norden den Randbereich eines regionalen Grünzuges, der entsprechend Plansatz 3.1.1 von Bebauung freizuhalten ist. Die Raumnutzungskarte weist jedoch auf Grund ihrer Maßstäblichkeit hinsichtlich der konkreten Abgrenzungen des Regionalen Grünzuges eine gewisse Unschärfe auf, so dass der nördliche Bereich des Wohngebietes (WA) daher als nicht in den von Bebauung freizuhaltenden Bereich des zukünftigen Regionalen Grünzuges fallend angesehen werden kann. Die im Regionalplan ersichtlichen nördlichsten Gebäude im Bereich "Haslachmühle" befinden sich bereits in diesem, zukünftig als Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereich. Der Beginn des Regionalen Grünzuges schließt jedoch nicht unmittelbar an diese nördlichsten Gebäude an, sondern beginnt in einem ausreichenden Abstand zu diesen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Regionale Grünzug nicht von der vorliegenden Planung tangiert ist. Zudem werden Baugrenzen festgesetzt, die nicht direkt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen werden, sondern leicht abgerückt sind. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes getroffen, so dass zusätzlich eine Ortsrandeingrünung geschaffen wird.

In Bezug auf das Mischgebiet (MI) westlich der "Rotach", das sich in der Raumnutzungskarte des Anhörungsentwurfs der Fortschreibung des Regionalplans im Regionalen Grünzug befindet, der gemäß Plansatz 3.1.1 Abs. 2 von Bebauung freizuhalten ist, sei angemerkt, dass sich hier bereits bestehende Bebauung befindet. Diese kann lediglich um ca. eine Baureihe ergänzt werden, zumal im westlichen Bereich das Landschaftsschutzgebiet "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" anschließt. Die Fläche der geplanten zweiten Baureihe wird momentan intensiv als Ackerfläche genutzt, womit keine aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswerte Fläche verloren geht. Die ehemals geplante Umsetzung eines Mischgebietes im südlichen Bereich östlich der "Rotach" (bisherige Hofstelle) ist aufgrund von Erkenntnissen aus durchgeführten Baugrundgutachten dort nicht möglich und muss kompensiert werden, weswegen auf den Bereich mit bereits bestehender Bebauung westlich der "Rotach" ausgewichen wird. Aus naturschutzfachlichen Gründen wird hier nicht auf den südlichen zentralen Bereich östlich der "Rotach" mit bereits bestehendem Baurecht ausgewichen. Im Zuge dessen wird in diesem Bereich eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt, womit der Bereich um die "Rotach" aufgewertet wird. Die Gemeinde wird somit den Zielen des Naturschutzes gerecht.

Die Raumnutzungskarte des Fortschreibungsentwurfs zum Regionalplan Bodensee-Oberschwaben sieht zudem die Festlegung eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Uferstreifen der "Rotach" zur Sicherung des landesweiten Biotopverbundsystems vor. Zur "Rotach" besteht ein ausreichender Abstand durch die überwiegende Festsetzung von Grünflächen (Bestand und Planung) entlang dieser. Im südlichen Bereich entlang der "Rotach" wurde, wie bereits oben aufgeführt, den Belangen zum Schutz der "Rotach" durch eine entsprechend große Grünfläche im Bereich östlich der "Rotach" zusätzlich Rechnung getragen. Zudem sind die Belange des Gewässerschutzes samt Gewässerrandstreifen zu beachten, weswegen ebenfalls ausreichend Abstand besteht. Daher widerspricht die vorliegende Planung nicht dem Ziel der Sicherung des Biotopverbundes, welches durch das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entlang der Uferstreifen der "Rotach" gewährleistet werden soll.

#### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 18. Juli 2000):

Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Sonderbauflächen (S) sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich südlich der Kreis-Straße 7972 sind ebenfalls Sonderbauflächen (S) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben ausschließlich im zentralen Bereich durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes 1 und 2 (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>). Die zukünftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie das Mischgebiet (MI) sind momentan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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). Im nördlichen Änderungsbereich ist die Darstellung als Wohnbaufläche in Planung (W) vorgesehen. Für den südlichen Bereich sollen östlich der "Rotach" künftig gemischte Bauflächen (M) dargestellt werden, westlich der Rotach sind Wohnbauflächen (W) vorgesehen. Unmittelbar anschließend an die "Rotach" werden künftig beiderseitig Grünflächen dargestellt, die der "Rotach" als Schutzstreifen bzw. Pufferzone dienen sollen.

Der Landschaftsplan (Planteil) stellt neben der bestehenden Bebauung entlang des nordwestlichen Bachabschnittes der "Rotach" Maßnahmen zur Verbesserung des Fließgewässers dar. Dieser Bereich wird daher als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt, um zum einen die Bebauung vor einem möglichen hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) zu schützen, aber auch um den gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen einzuhalten. Um die vorhandenen Gehölzbestände zu sichern und neue Grünstrukturen zu schaffen, sieht der Bebauungsplan eine Pflanzbindung sowie Gehölzpflanzungen im nordwestlichen Teilbereich vor, sodass den Vorgaben des Landschaftsplanes in diesem Bereich Rechnung getragen wird. Es kommt somit zu keinem Konflikt mit dem Landschaftsplan. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

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

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie direkt westlich angrenzend, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Hierbei handelt es sich um die gewässerbegleitenden Vegetationsgesellschaften der "Rotach", dem Gewässer selbst sowie den darin befindlichen streng geschützten Tierarten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, gewässerschonendes Entwässerungskonzept) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 18.11.2020). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Innerhalb sowie direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Hecke und Röhricht an Rotach nördlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2043; "Auwaldstreifen an der Rotach bei Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2044; "Rotachau südlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-0023). Weitere Biotop befinden sich im Umfeld. Unmittelbar westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" (Nr. 4.36.016) an den Geltungsbereich an. Die Biotop sowie das Landschaftsschutzgebiet sind auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Grünflächen, insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) nicht von der Planung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 9.1.2.5 Biotopverbund:

Die vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände entlang der Rotach stellen einen wichtigen Korridor im Biotopverbund dar und haben eine hohe Bedeutung für die hier vorkommenden Arten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt der Grünflächen samt Gehölzbestände festgesetzt und diese sogar teilweise erweitert. Zudem werden artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschrieben, die verbindlich umzusetzen sind. So können die Auswirkungen auf die Funktionalität des Biotopverbundes auf ein unkritisches Niveau minimiert werden.



- 9.2 **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 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 einen bereits baulich vorgeprägten Bereich, welcher durch viele Grünflächen und eine lockere Bebauung stark ein- bzw. durchgrünt ist. Im Bereich der vorhandenen Gebäude bzw. Straßen und Wege ist der Boden vollständig versiegelt und bietet Arten keinen direkten Lebensraum mehr. Die zahlreich im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze können insbesondere von Vögeln genutzt werden (z.B. als Niststandorte oder als Ansitzwarte für Greifvögel) und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Allerdings kommen auch Gehölze vor, welche nicht standorttreu oder heimisch sind. Im zentralen südlichen Bereich, im Südwesten und im Norden befinden sich großflächig zusammenhängende Freiflächen, die derzeit landwirtschaftlich als Weide, Mähwiese oder als Acker genutzt werden. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt dieser Fläche begrenzt. Im Bereich der nördlichen Ackerfläche kommt es zudem zu einem regelmäßigen Bodenbruch.
- Im Westen direkt angrenzend und im südlichen Bereich innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Fließgewässer "Rotach". Dieses wird auf der gesamten Fließstrecke durch begleitende Gehölze gesäumt, welche insbesondere im südlichen Teilbereich einen alten und hohen Bestand aufweisen. Das Gewässer an sich ist als FFH-Gebiet ausgewiesen und weist zusätzlich eine Vielzahl von Biotopflächen auf, welche sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Das Gewässer bietet vielen Tierarten und feuchteliebenden Pflanzenarten einen Lebensraum und sorgt für eine entsprechende Diversität im Plangebiet.
- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurde das Areal artenschutzrechtlich durch einen Biologen des Büro Sieber begangen und ein artenschutzrechtliche Fachgutachten (ergänzte Fassung vom 06.04.2021) erstellt. Nach den Angaben des Fachgutachtens, konnten im Plangebiet eine Vielzahl von Fledermausarten festgestellt werden. Die Fledermausaktivität ist insgesamt

als hoch zu bezeichnen. Neben mehreren potenziellen Quartieren in Gebäuden und Höhlenbäume wurde ein Fortpflanzungsquartier der Zwergfledermaus nachgewiesen. Neben den Fledermäusen wurde das Vorkommen von Vögeln untersucht. Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 46 Vogelarten nachgewiesen, darunter 13 wertgebende Vogelarten, die das Gebiet als Brutlebensraum, während des Zuges oder als Nahrungshabitat nutzen. Genauere Angaben sind jedoch dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten zu entnehmen.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der bestehenden Gebäude und der Kreisstraße vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen bzw. Nutzungen lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der zahlreichen Grün-, Biotop-, und Schutzgebietsflächen zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört der Geltungsbereich zum flachwelligen Jungmoränenhügelland, welches v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Durch die "Rotach" finden sich hier auch Hochwassersedimente (meist auf Flussschottern; lokal andere Talfüllungen). Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist im Allgemeinen mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Aus den würmzeitlichen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) verschiedene Bodentypen entwickelt. Der östliche, südliche sowie westliche Bereich ist geprägt durch Parabraunerden aus Geschiebemergel sowie braune Auenböden (aus Auenlehm) und Auengleye, während sich im nördlichen und zentralen Bereich Gleye und Kolluvium-Gleye aus Abschwemmmassen über Schwemmsedimenten ausgebildet haben. Die anstehenden Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Dabei haben sie eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Eine Ausnahme bildet die Fläche der Fl.-Nr. 880 im südlichen Teilbereich (östlich der "Rotach"). Hier weisen die Böden eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf und haben eine mittlere Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die Böden nur von geringer Bedeutung, da ihre Durchlässigkeit für Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. räumlich stark variabel ist, so dass sie in vergleichsweise geringem Umfang zur Grundwasserneubildung beitragen. Nach

den Angaben der Geotechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. ( Fassungen vom 25.09.2017, 29.12.2017, 19.06.2018) können im Untergrund ebenfalls Anmoor-Schichten festgestellt werden. Insgesamt stellt sich der Untergrund des Plangebietes als sehr weich dar. Genauere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

- Ein großer Anteil des im Geltungsbereich 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, Streichelzoo und Spielplatz). Einzig im Bereich der Erweiterungen bzw. den landwirtschaftlichen Ertragsstandorten können die Böden noch weitestgehend ihre Funktionen erfüllen. Beeinträchtigungen entstehen hier nur temporär in Form eines regelmäßigen Düngeeintrages, Befahren der Flächen mit schweren Fahrzeugen (Traktor) und im Bereich des Ackers durch einen regelmäßigen Bodenbruch und Eintrag von Pflanzenschutzmitteln.
- Nach den Angaben der Behörde sind Altlasten auf der Fläche nicht bekannt, können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde ein geochemisches Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. (Fassung vom 04.07.2018) erstellt. Nach den Angaben sind keine oder nur geringe Schadstoffbelastungen im Untergrund anzutreffen, so dass eine Wiederverwertung im Gelände möglich ist. Genauere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen. Sollten wider Erwarten Altlasten angetroffen werden, sind diese schadlos und nach den geltenden Vorschriften zu entsorgen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 9.2.1.3 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.

- Im Westen direkt angrenzend und im südlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Fließgewässer "Rotach". Entlang der "Rotach" befinden sich Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ<sub>100</sub>), welche sich jedoch überwiegend auf die bestehenden Grünflächen beschränken.

- Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u.a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Auch unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen bereits Informationen vor. Nach den Angaben des Geotechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. (Fassung vom 29.12.2017) steht das Grundwasser mindestens 1,5 m unter der Geländeoberkante an. Genauere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen. Durch die bestehende Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches kommt es bereits zu einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Im Bereich der kleineren Grünflächen zwischen der Bebauung und auf den landwirtschaftlichen Flächen kann das auftreffende Niederschlagswasser noch breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.4 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.

- Momentan fallen im Gebiet auf Grund der bestehenden Bebauung bereits Abwässer an. Die Gemeinde verfügt im zu ändernden Bereich über einen Mischwasserkanal sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das anfallende Mischwasser aus dem Mischwasserkanal wird der Sammelkläranlage "Haslachmühle" des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach" zugeführt.
- Auf Grund der Topografie im südlichen Teilbereich kann es bei Starkregen zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen.

#### 9.2.1.5 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.
- Durch die bestehenden Versiegelungen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Auf Grund der zahlreichen Grünflächen zwischen der Bebauung ist eine Kaltluftproduktion in eingeschränkter Form möglich. Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist diese uneingeschränkt möglich. Die hohe Anzahl an Bäumen innerhalb und direkt an den Geltungsbereich angrenzend sorgen für eine luftfilternde sowie temperaturregulierende Wirkung und tragen zur Frischluftbildung bei.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der innerhalb und angrenzenden Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Die im südlichen Bereich vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle sowie die im Plangebiet vorkommenden landwirtschaftlichen Flächen tragen zu einer zeitweisen Belästigung durch Geruchs- oder Staubemissionen im Bereich der bestehenden Bebauung bei. Die Luftqualität kann zeitweise (abhängig von der Windrichtung und -stärke) von den Geruchs-Emissionen der Sammelkläranlage "Haslachmühle" des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach" südlich des Geltungsbereiches geringfügig beeinträchtigt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.6 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.

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um den bereits bebauten Ortsteil "Haslachmühle", welcher von allen Seiten einen Übergang in die freie Landschaft aufweist. "Haslachmühle" befindet sich selbst in einer landschaftlichen Senke mit einer geringen Fernwirkung. Das Areal selbst ist bereits deutlich mit Gehölzen eingegrünt; dadurch ist es aus der freien Landschaft noch weniger erkennbar.
- Eine besondere Erholungseignung besitzt das Plangebiet auf Grund der bestehenden Bebauung selbst nicht. Das Fließgewässer "Rotach" sorgt jedoch für eine gewisse Attraktivität des Areals. Angrenzend an die überplante Fläche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" (Nr. 4.36.016), welches die für die Region typischen Kulturlandschaftselemente umfasst und daher einen hohen Erholungswert aufweist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 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.

- Das Areal ist bereits bebaut und beheimatet besondere Wohnformen und Internatsgebäude der Behindertenhilfe sowie ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum. Daher besitzt der Geltungsbereich eine große Bedeutung für das Schutzgut. Zum einen entstehen durch die Einrichtung Arbeitsplätze, zum anderen wird ein Raum geschaffen, in welchem Menschen mit Behinderung in ihrer Entwicklung altersgerecht gefördert werden. Eine besondere Erholungseignung besitzt das Plangebiet auf Grund der Nutzung der Fläche für dort wohnende und beschäftigte Personen aber auch Gäste von außerhalb (Besucher etc.). Das Fließgewässer "Rotach" sorgt hier für eine gewisse Attraktivität des Areals. Spielplätze, Tiergehege und Reitplatz sind zusätzliche wichtige Anlaufpunkte.
- Die im südlichen Bereich vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle sowie die im Geltungsbereich vorkommenden landwirtschaftlichen Flächen tragen im Bereich der bestehenden Bebauung zu einer zeitweisen Belästigung durch Geruchs- oder Staubemissionen bei. Die Luftqualität kann zeitweise (abhängig von der Windrichtung und -stärke) von den Geruchs-Emissionen der Sammelkläranlage "Haslachmühle" des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach" südlich des Geltungsbereiches geringfügig beeinträchtigt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

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

- Derzeit befinden sich teilweise innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Wärme aus alternativen Energiequellen (Holzpellets). Anlagen zur Gewinnung von Strom aus alternativen Energiequellen sind derzeit noch nicht vorhanden.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung im südlichen und westlichen Bereich 1.148 kWh/m<sup>2</sup> und im östlichen Teilbereich 1.152 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend nach Westen bzw. Südwesten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach den Angaben des Informationssystems "Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ermöglicht der Untergrund im Geltungsbereich aus hydrogeologischer Sicht den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden; deren Nutzung wird im Geltungsbereich als effizient eingestuft.

9.2.1.10 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.

## **9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Angebote der Behindertenhilfe und das sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum unverändert bestehen. Gleiches gilt für die Hofstelle und anderen Gebäude, kleinen Grünflächen, die Gehölzbestände und landwirtschaftlichen Ertragsflächen sowie den Lebensraum für Tiere und Pflanzen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Erweiterungen des Areals werden nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleiben unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

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

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

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes bzw. des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Auch muss damit gerechnet werden, dass durch die geplante Innenentwicklung bzw. Verdichtung der im Geltungsbereich vorkommenden Baulücken Gehölze gerodet werden müssen. Auswirkungen auf die "Rotach" sind nicht zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen zu öffentlichen sowie privaten Grünflächen als Bach begleitende Zone werden hier notwendige Abstände (Gewässerrandstreifen) eingehalten. Auch eine Beeinträchtigung der angrenzenden sowie internen Biotope ist nicht zu erwarten, da sich an der Nutzung und den vorherrschenden Beeinträchtigungen keine nennenswerten Veränderungen ergeben und nicht in die Biotope eingegriffen wird.
- Biologische Vielfalt: Der Bereich der intensiv genutzten Mähwiese und des Ackers 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 Kulturfollower und Ubiquisten von der Planung 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 Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. An der biologischen Vielfalt innerhalb der bereits bebauten Bereiche ergeben sich keine Änderungen.
- Im Rahmen der Bauausführung ist der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Bäumen geplant. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, wurden genauere Untersuchungen durchgeführt sowie ein artenschutzrechtliches Fachgutachten (ergänzte Fassung vom 06.04.2021) mit entsprechenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erstellt. Die genaueren Maßnahmen zu den Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zu entnehmen. Diese sind verbindlich umzusetzen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Zum Schutz der Lebensräume entlang der "Rotach" werden größere öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, welche zum einen als Gewässerrandstreifen aber auch als Retentionsraum im Falle eines HQ 100 Ereignisses dienen sollen. Die bestehenden Gehölze in diesen Bereichen werden durch eine Pflanzbindung vor einer Rodung geschützt und müssen erhalten werden. Um die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes zu fördern werden weitere Grünflächen innerhalb der Erweiterungsbereiche festgesetzt, welche durch Gehölzpflanzung erweitert werden sollen. Im südlichen Teilbereich werden interne Ausgleichsmaßnahmen mit Heckenpflanzungen und der Anlage von Streuobstwiesen festgesetzt, welche die Strukturvielfalt im Gebiet erhöhen und neue Lebensräume sowie Verbundstrukturen schaffen. Durch die Festsetzung, dass pro 400 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn



einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m (4,50 m im allgemeinen Wohngebiet) verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. 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. Die Pflanzung von Strüchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind. Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, zulässig.

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

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

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen durch die im Norden sowie Südwesten geplanten Erweiterungen verloren. Zudem kommt es durch die Nachverdichtungen und Umnutzungen (insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Süden) zu weiteren Versiegelungen von Grünflächen. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage insbesondere im südlichen Areal des Geltungsbereiches 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 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.
- 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. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie nach Beachtung der bereits vorhandenen Versiegelung verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Boden-transport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Die geplante Bebauung in den Erweiterungsbereichen sowie Nachverdichtungs-Flächen hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen weiter ab, da neue Flächen versiegelt werden. Die hinzukommende Bebauung führt trotz der großflächigen Neuversiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes (soweit möglich Versickerung) die Wasseraufnahme der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Beeinträchtigungen des Fließgewässers "Rotach" sind nicht zu erwarten, da keine Baumaßnahmen im Bereich des Bachbettes und des Gewässerrandstreifens vorgesehen sind.
- Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des § 65 Abs. 1 Wassergesetzes werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese sind entsprechend zu berücksichtigen. Um Konflikte mit den Überschwemmungsgebieten zu vermeiden werden diese als Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.
- 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. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) ist im modifizierten Trennsystem abzuleiten. Es ist im nördlichen Plangebiet über den Regenwasser-Kanal dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Im südlichen Plangebiet östlich der "Rotach" ist das Niederschlagswasser über den Regenwasser-Kanal dem östlich der "Rotach" geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Im südlichen Plangebiet westlich der "Rotach" ist das Niederschlagswasser über den Regenwasser-Kanal dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Die Gemeinde verfügt im überplanten Bereich über einen Mischwasserkanal sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das anfallende Mischwasser aus dem Mischwasserkanal wird der Sammelkläranlage "Haslachmühle" des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach" zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- sowie öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) ist im modifizierten Trennsystem abzuleiten. Es ist im nördlichen Plangebiet über den Regenwasser-Kanal dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Im südlichen Plangebiet östlich der "Rotach" ist das Niederschlagswasser über den Regenwasser-Kanal dem östlich der "Rotach" geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Im südlichen Plangebiet westlich der "Rotach" ist das Niederschlagswasser über den Regenwasser-Kanal dem unmittelbar südlich des Geltungsbereiches geplanten Retentionsbereich zuzuführen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt weiterhin durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen sind nicht erforderlich, da die hiervon betroffenen Flächen als Grünflächen festgesetzt sind und das Niederschlagswasser weg von der geplanten Bebauung in Richtung "Rotach" abfließt.

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

- Die Kaltluftentstehung wird insbesondere im Bereich des Ackers und der Grünlandflächen unterbunden. Auch im Falle einer Nachverdichtung und Überbauung der kleinen Grünflächen innerhalb der bestehenden Bebauung gehen weitere Flächen für die Kaltluftbildung verloren. Die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich bleiben soweit es möglich ist erhalten, sodass es zu keiner nennenswerten Änderung der Frischluftproduktion kommt. Durch die festgesetzten Pflanzungen, insbesondere in den südlichen internen Ausgleichsflächen, wird diese im Gebiet sogar verbessert. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der im Ortsteil bestehenden Vorbelastung durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende Kreisstraße K7972 erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-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 den Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Areale konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) werden im Rahmen der festgesetzten Entwässerungsplanung berücksichtigt. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust von Gehölzen, Verlust des Intensivgrünlands bzw. Ackers	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland/Acker)	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anlieger- und/ oder Durchgangsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine weitere Beeinträchtigung auf Grund der Verlängerung des Ortsrandes nach Norden und Südwesten. Hierbei wird es zu einer Rodung der derzeit den Ortsrand eingrünenden Gehölze kommen. Eine Fernwirkung der neuen Bebauung ist jedoch auf Grund der topographischen Lage und der weiterhin im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen nicht anzunehmen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die nördliche Bebauung in den Erweiterungsbereichen locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird die nördlichste Bauzeile durch mehrere Grünflächen unterbrochen. 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. Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, aus-

schließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten. Zur Stärkung der Strukturvielfalt entlang der "Rotach" werden im südlichen Teilbereich mehrere interne Ausgleichsflächen aus Weißdorn-Schlehen-Hecken und Streuobstwiesen festgesetzt.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrand-Vorverlagerung	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Es gehen weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Auch wird die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die bestehenden Fußwege im Areal bleiben überwiegend erhalten. Zum Teil kommt es hier zu einer Verlegung oder es werden neue angelegt. Eine Fußwege-Verbindung in die freie Landschaft bleibt dadurch erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Planung wird der Grundstein gelegt, die derzeit überwiegend für Angebote für Menschen mit Behinderung genutzte Fläche für die Allgemeinheit zu öffnen und Begegnungen zwischen allen dort wohnenden und beschäftigten Menschen und Besuchern zu ermöglichen.

- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Je nach Windstärke und Windrichtung kann es auch aus der südlich gelegenen Sammelkläranlage "Haslachmühle" des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach" zu Geruchsbelästigungen kommen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums, Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität der bereits bebauten Gebiete beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchti-



gungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Hier zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. 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".
- Lärmemissionen sind nicht in einem Rahmen zu erwarten, welcher eine genauere Betrachtung notwendig machen würde.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Areals kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten, so dass hiervon verursachte negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. 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".

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Zukünftig soll das bestehende Wärmenetz komplett auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Derzeit befinden sich bereits teilweise innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Gewinnung von Wärme aus alternativen Energiequellen (Holzpellets).
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

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

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den bestehenden Sondergebietsflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

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

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

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

- 9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen mit Wohn-, Misch- und Verkehrsflächen. Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen führt zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

- 9.2.4.2 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). 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.

- 9.2.4.3 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 sowie Durchgrünung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz und Förderung der Bereiche entlang der "Rotach" durch Festsetzung einer öffentlichen sowie privaten Grünfläche als Bach begleitende Zone (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz der vorhandenen Schutzgebiete und Biotope sowie Stärkung der Strukturvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume durch Festsetzung von Grünflächen als interne Ausgleichsflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der "Rotach" sowie südlich der "K 7972" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

#### 9.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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

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

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
<b>Bereich mit bestehendem Baurecht</b>				
60.10, 60.21	Versiegeltes Sondergebiet (GRZ 0,3)	37.771	1	37.771
60.10, 60.21	Versiegeltes Sondergebiet (GRZ 0,4)	4.880	1	4.880
60.50	Unversiegeltes Sondergebiet (GRZ 0,3)	46.165	4	184.659
60.50	Unversiegeltes Sondergebiet (GRZ 0,4)	3.254	4	13.014
<b>Neu überplanter Bereich</b>				
60.10	Gebäude (Bestand)	3.747	1	3.747
60.21	Straße (Bestand)	7.668	1	7.668
60.22	Gepflasterte Straße/Platz	1.759	1	1.759
60.23	Kiesweg	1.219	2	2.438
60.23	Lagerfläche (an der ehemaligen Hofstelle)	129	2	258
60.50	Verkehrsbegleitgrün (kleine Grünflächen)	1.376	4	5.504
60.60	Gartenflächen	2.873	6	17.238
12.10	Naturnaher Bachabschnitt	457	35	15.995
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (geringe Artenvielfalt)	8.282	8	66.256
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (geringe Artenvielfalt)	598	8	4.784
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (mäßige Artenvielfalt)	2.346	10	23.460
41.10	Feldgehölze	4.359	17	74.103
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	2.464	28	68.992
45.30b	<i>Einzelbaum (Bestand), 11 St., StammU. 70 cm</i>	<i>770</i>	<i>6</i>	<i>4.620</i>
45.30b	<i>Einzelbaum (Bestand), 1 St., StammU. 35 cm</i>	<i>35</i>	<i>6</i>	<i>210</i>
45.30b	<i>Einzelbaum (Bestand), 3 St., StammU. 20 cm</i>	<i>60</i>	<i>6</i>	<i>360</i>

Summe Bestand		129.347		537.717
Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	62.010	1	62.010
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen zusätzliche überbaubare Flächen	4.265	2	8.530
60.50	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	21.343	4	85.371
60.21	Straßen- und Gehwegflächen	13.278	1	13.278
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	2.278	4	9.112
60.60	Parkflächen (Garten/Spielplatz)	8.186	8	65.488
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (geringe Artenvielfalt)	343	8	2.744
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (hohe Artenvielfalt)	5.306	13	68.978
52.33	Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	2.621	28	73.388
12.10	Naturnaher Bachabschnitt	460	35	16.100
41.10	Feldgehölz (Bestand)	3.063	17	52.071
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	308	14	4.312
33.41, 45.40	Streuobstwiese auf extensiv genutzter Fettwiese (interne Ausgleichsmaßnahme)	3.915	13 + 4 = 17	66.555
41.22	Schlehen-Weißdorn-Feldhecken (interne Ausgleichsmaßnahme)	764	17	12.988
35.43	Saumstrukturen (sonstige Hochstaudenfluren; interne Ausgleichsmaßnahme)	1.207	16	19.312
45.30b	<i>Einzelbaum (Bestand), 1 St., StammU. 70 cm</i>	70	6	420
45.30a	<i>Bäume auf öffentlichen Grünflächen (mittlerer Biototyp), Neupflanzung, 34 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 70 cm</i>	2.380	6	14.280
Summe Planung		129.347		574.938
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				574.938
Summe Bestand				537.717
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsüberschuss)				+37.220

9.2.4.6 Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 37.220 Ökopunkten.

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

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

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

9.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666 im nördlichen und westlichen sowie 1,666 im östlichen Bereich, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.9 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Plangebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 62.010 m<sup>2</sup>
- gemäß Festsetzung 2.3 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 %: 4.265 m<sup>2</sup>
- festgesetzte Verkehrsflächen: 13.278 m<sup>2</sup>

Von dieser Gesamtfläche von 79.553 m<sup>2</sup> muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Verkehrsflächen: 10.646 m<sup>2</sup>, sonst. Gebäude: 3.747 m<sup>2</sup>) und die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan zulässige Versiegelung (überbaubare Flächen: 42.651 m<sup>2</sup>) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 22.509 m<sup>2</sup>.

Zu beachten ist, dass im Bereich der derzeit vorhandenen Hofstelle durch die Planung eines Wohngebietes es insgesamt zu einer Entsiegelung kommt. Nach der Beendigung der Entsiegelungsmaßnahmen wird eine mindestens 20 cm hohe Bodenschicht aus durchwurzelbarem Boden auf der Fläche aufgebracht, sodass eine anschließende Bewertung von 1-1-1 möglich ist.

- 9.2.4.10 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Im aktuellen Fall kann eine Bewertung von 0-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen innerhalb SO, nördlichem WA und westlichem MI	26.842	2-3-3 (2,666)	0-0-0 (0)	10,66	286.136
<b>Summe</b>	<b>26.842</b>				<b>286.136</b>

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Insgesamt Entsiegelung der Flächen innerhalb östlichem WA	3.612	0-0-0 (0)	1-1-1 (1)	4	-14.449
<b>Summe</b>	<b>3.612</b>				<b>-14.449</b>

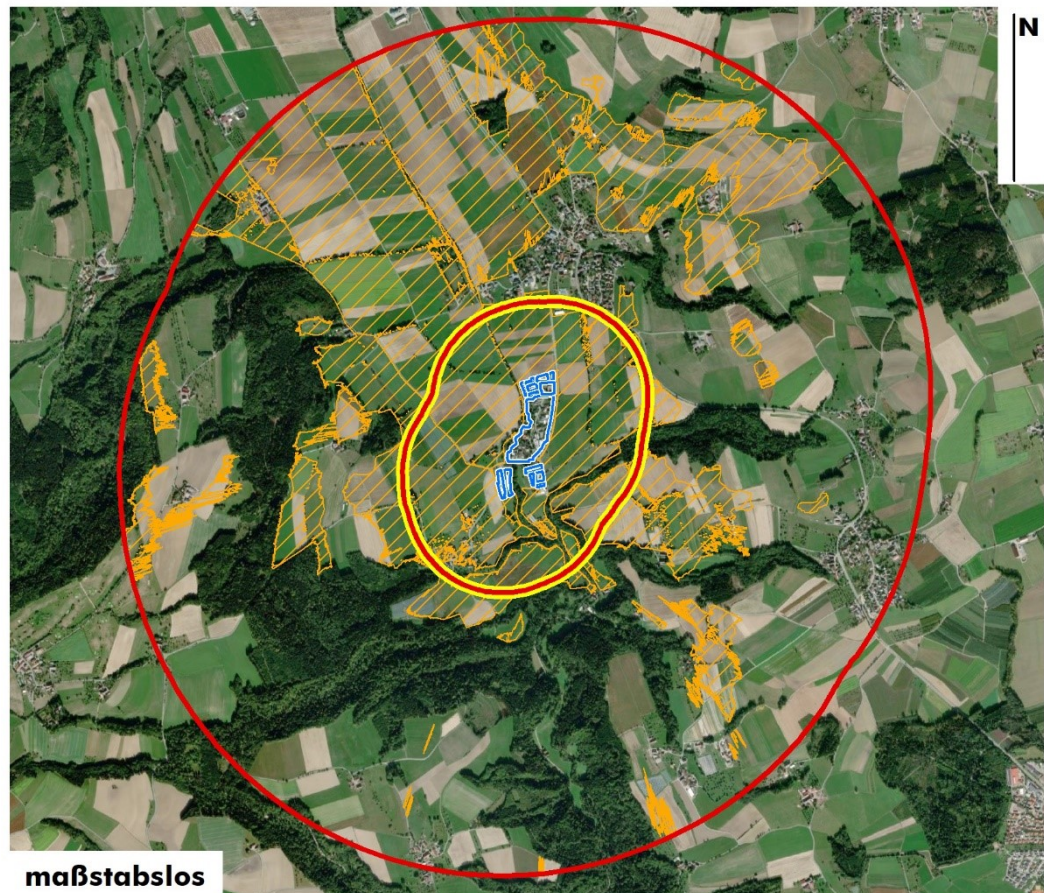
Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Retentionsbecken	671	1-2-2 (1,666)	0-1-1 (0,666)	4	2.684
<b>Summe</b>	<b>671</b>				<b>2.684</b>

- 9.2.4.11 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 274.371 Ökopunkten.

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



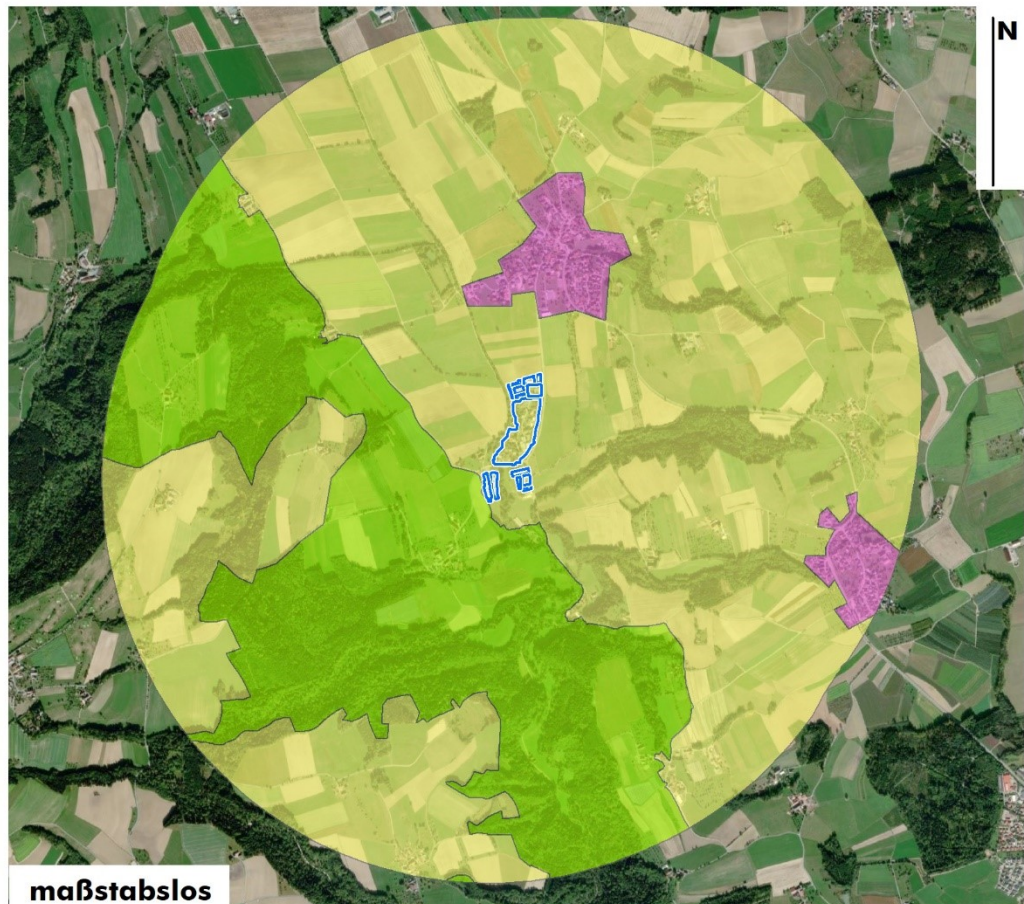
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



— Baugrenze    500m    2000m    Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste und kleinste der Raumeinheiten umfasst die bebauten Bereiche von Hasenweiler und Ringgenweiler. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft. Der größte Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie Gehölzgesäumten Bächen und

einzelnen Wäldern handelt. Der letzte Bereich der Wirkzonen umfasst die Fläche des Landschaftsschutzgebietes "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" (Nr. 4.36.016), welches eine hohe Bedeutung für die Landschaftsästhetik aufweist. Dieser Bereich wird daher mit "4" bewertet.



**Bewertung der Raumeinheiten**     2     3     4

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da es sich insgesamt um eine markante Erweiterung der bestehenden Bebauung handelt, diese sich allerdings in einer Senke befindet, wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

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

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

#### 9.2.4.1 Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung				
0	2	859.688	3	404.039	4	0,6	0,2	0,1	50.343

#### Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Raumeinheit 3		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bedeutung				
0	2	3.386.406	3	569.166	4	0,6	0,1	0,1	74.615

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

124.958

#### 9.2.4.2 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.3 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf zwei unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsflächen (Teilflächen der Fl.-Nrn. 880, 880/2 und 1393, Gemarkung Hasenweiler) ausgeglichen. Die Flächen werden momentan als intensiv genutzte Fettwiese bzw. Fettweide genutzt. Zudem befindet sich derzeit noch teilweise die bestehende Hofstelle innerhalb der Ausgleichsfläche, welche im Zuge der Bauausführung ebenfalls abgerissen und es somit zu einer Entsiegelung kommt. 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)"):

- In den Randbereichen der Ausgleichsflächen, werden zur Verbesserung der Strukturvielfalt und zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mehrere Schlehen-Weißdorn-Feldhecken gepflanzt. Für die Pflanzung der Schlehen-Weißdorn-Feldhecken ist zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung soll dreireihig erfolgen, wobei zwischen den einzelnen Pflanzen und Reihen jeweils etwa 1,5 m Abstand eingehalten werden soll. Als Pflanzgröße werden zweimal verpflanzte Sträucher bzw.



Heister empfohlen. Die Straucharten sind in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art zu pflanzen. Diese Feldhecken sollen insbesondere der heimischen Vogel- und Insektenwelt (insbesondere Neuntöter) als Nahrungsquelle und Lebensraum dienen. Die Feldhecken sollten alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Zur Entwicklung naturnaher Saumstrukturen sollten die Randbereiche der Feldhecken alle zwei Jahre im Herbst gemäht werden (mit Abtransport des Mahdguts).

- Auf der verbleibenden Ausgleichsfläche wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese entwickelt. Zur Entwicklung der Streuobstbeständen werden regionaltypische Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m) gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgeleuchtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu wird das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.
- Es wird empfohlen zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen eine Auspflockung umzusetzen.

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

#### Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1393

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	5.084	10	50.840

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstwiese auf extensiv genutzter Fettwiese	2.918	13 + 4 = 17	49.606
35.43	Saumstrukturen (sonstige Hochstaudenfluren)	1.645	16	26.320
41.22	Schlehen-Weißdorn-Feldhecken	521	17	8.857

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	84.783
Summe Bestand	50.840
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 33.943

#### Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 880 und 880/2

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	Versiegelte Fläche (Hofstelle, Fahrsilo)	1.183	1	1.183
60.23	Kiesweg	454	2	908
60.50	Kleine Grünfläche	167	4	668
41.10	Feldgehölz (Bestand)	587	17	9.979
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	108	17	1.836
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	9.608	10	96.080
45.30b	Einzelbaum (Bestand), 1 St., StammU. 80 cm	80	6	480

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstwiese auf extensiv genutzter Fettwiese	5.811	13 + 4 = 17	98.787
41.10	Feldgehölz (Bestand)	587	17	9.979
35.43	Saumstrukturen (sonstige Hochstaudenfluren)	4.601	16	73.616
41.22	Schlehen-Weißdorn-Feldhecken	1.108	17	18.836
45.30b	Einzelbaum (Bestand), 1 St., StammU. 80 cm	80	6	480

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	201.698
Summe Bestand	111.134
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+ 90.564

9.2.4.5 Infolge des Abrisses und der Entsiegelung von insgesamt 1.637 m<sup>2</sup> im Bereich der bestehenden Hofstelle, kommt es neben einer Aufwertung des Schutzgutes Arten/Lebensräume ebenfalls zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden, da die ursprünglichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden können. Nach der Beendigung der Entsiegelungsmaßnahmen wird eine mindestens 20 cm hohe Bodenschicht aus durchwurzelbarem Boden auf der Fläche aufgebracht, sodass eine anschließende Bewertung von 1-1-1 möglich ist. Die Aufwertung des Bodens, die durch die Entsiegelung erreicht werden kann, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen vor der Entsiegelung (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach der Entsiegelung (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Entsiegelung im Bereich der bestehenden Hofstelle	1.637	0-0-0 (0)	1-1-1 (1)	4	6.548
<b>Summe</b>	<b>1.637</b>				<b>6.548</b>

9.2.4.6 Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen ergeben eine Aufwertung von insgesamt 131.055 Ökopunkten. Diese werden der vorliegenden Planung vollständig zugeordnet. Um den noch fehlenden Ausgleichsbedarf von 231.053 Ökopunkten decken zu können, werden Ökokontomaßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto der Planung zugeordnet. Folgende Maßnahmen werden aus dem Ökokonto zugeordnet:

Ökokontomaßnahme 1 "Raue Rampe Feuertobelbach": Die Maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 858 der Gemarkung Zogenweiler. Entwicklungsziel ist die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit als Biotopvernetzungsmaßnahme. Am Feuertobelbach wurde das Wehr entfernt und durch eine raue Rampe ersetzt. Es handelt sich um eine kleinflächige Maßnahme mit großer Flächenwirkung. Diese Maßnahme wurde aus dem Gewässerentwicklungsplan "Ettishofer Ach, Feuertobelbach und Zuflüsse" umgesetzt. Die Maßnahme wird mit 34.737 Ökopunkte vollständig der Planung zugeordnet.

Ökokontomaßnahme 2 "Maßnahmen an der Rotach": An der Rotach wurden in der Vergangenheit mehrere Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Entwicklungsziel ist die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit als Biotopvernetzungsmaßnahme. Im Lauf der Rotach befanden sich einige Sohlabstürze, die im Rahmen dieser Renaturierungsmaßnahmen entfernt wurden. Stauwehre und Sohlabstürze unterbrachen die Durchgängigkeit des Gewässerlaufes. Selbst wenige Zentimeter hohe Hindernisse sind für viele wandernde Tierarten schon unüberwindbar. Von der Barrierewirkung sind nicht nur Fische, sondern auch Substratbewohner und dicht über der Wasseroberfläche fliegende Insekten betroffen. Künstliche Sohlabstürze sind daher soweit wie möglich zu beseitigen und in flache und reich strukturierte Sohlgleiten sowie raue Rampen umzuwandeln. Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

- Entfernung der Sohlwellen, Sohlabstürze und des Sohlverbaus,
- Einbau von rauen Rampen mit einem Steigungsverhältnis von 1:20 und
- Ausdifferenzierung eines Niedrigwassergerinnes.

Die Maßnahme wird mit 107.706 Ökopunkte vollständig der Planung zugeordnet.

Ökokontomaßnahme 3 "Kessler Grünlandextensivierung und Streuobst Detzenweiler": Die Maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 53, 54, 67 und 69 der Gemarkung Wolketsweiler. Entwicklungsziel ist die Extensivierung von Grünland und Pflanzung von Obstbäumen. Der landwirtschaftliche Betrieb Kessler in Detzenweiler wandelte ca. 2,35 ha intensiv genutztes Grünland in extensiv

genutzte Streuobstwiesen um. Die Hofstelle liegt ca. 3 km südlich von Horgenzell auf der Gemarkung Wolketsweiler, die zur Gemeinde Horgenzell gehört. Die Ausgleichsflächen liegen südwestlich und östlich von Detzenweiler in der leicht hügeligen Moränenlandschaft auf ca. 570 m Höhe und wurden im Ausgangszustand intensiv als Grünland genutzt. Von der Maßnahme (Gesamtmaßnahme mit 141.000 Ökopunkten) werden der Planung 88.610 Ökopunkte zugeordnet. Die verbleibenden Ökopunkte stehen der Gemeinde Horgenzell für weitere Baumaßnahmen zur Verfügung.

9.2.4.7 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen und der Zuordnung von Ökokontoflächen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	+ 37.220
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 274.371
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	- 124.958
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 1393 (Pflanzung Streuobstwiese, Feldhecken, Heckensäume)	+ 33.943
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nrn. 880 und 880/2 (Pflanzung Streuobstwiese, Feldhecken, Heckensäume, Entsiegelung)	+ 90.564
Ökokontofläche "Raue Rampe Feuertobelbach", Fl.-Nr. 858 (Teilfläche)	+ 34.737
Ökokontofläche "Maßnahmen an der Rotach"	+ 107.706
Ökokontofläche "Kessler Grünlandextensivierung und Streuobst Detzenweiler", Fl.-Nrn. 53, 54, 67 und 69	+ 88.610
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung	0

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

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

9.2.5.1 Bei der Planung handelt es sich um eine Neugliederung und Erweiterung der bestehenden Einrichtung im Ortsteil Haslachmühle. Ein Großteil der Fläche ergibt sich daher aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Um die Verwirklichung dieser Planungen zu ermöglichen, kommt daher kein

anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Kreisstraße K7972, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

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

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

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

**9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

**9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Horgenzell in Kooperation mit dem Vorhabenträger als



Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ganz im Norden des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet sowie im Bereich der derzeit bestehenden Gebäude ein Sondergebiet (zwei Teilbereiche) ausgewiesen. Südlich der Kreisstraße "K 7972" wird neben einer größeren und überwiegend zentralen öffentlichen Grünfläche entlang der "Rotach" im Südosten ein allgemeines Wohngebiet und im Südwesten ein Mischgebiet ausgewiesen.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um den bereits überwiegend bebauten Ortsteil von Haslachmühle. Im Norden wird zudem eine Ackerfläche mit eingebunden. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße "K 7972" und im Westen überwiegend durch die "Rotach" begrenzt. Die Kreisstraße führt im südlichen Bereich von Osten nach Westen und trennt so den nördlichen vom südlichen Bereich. Auch die "Rotach" verläuft im Süden innerhalb des Geltungsbereiches und trennt diesen in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Vom Gelände kommt es in allen Richtungen zum Übergang in die freie Landschaft.
- 9.3.3.3 Innerhalb sowie direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope ("Hecke und Röhricht an Rotach nördlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2043; "Auwaldstreifen an der Rotach bei Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-2044; "Rotach-äue südlich Haslachmühle", Nr. 1-8122-436-0023). Weitere Biotope befinden sich im Umfeld. Unmittelbar westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Rotachtobel und Zußdorfer Wald" (Nr. 4.36.016) an den Änderungsbereich an. Die Biotope sowie das Landschaftsschutzgebiet sind auf Grund der bestehenden Bebauung sowie der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Grünflächen, insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) nicht von der Planung betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.3.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt westlich angrenzend, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebiets "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Hierbei handelt es sich um die gewässerbegleitenden Vegetationsgesellschaften der "Rotach", dem Gewässer selbst sowie den darin befindlichen streng geschützten Tierarten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, ge-

wässerschonendes Entwässerungskonzept) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 18.11.2020). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

- 9.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch Versiegelungen von derzeit offenen Bodenflächen, Verlust von Lebensräumen und Fällung einzelner Gehölze bzw. Abriss von Gebäuden.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Hierzu zählen die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, welche zum einen als Ein- und Durchgrünung des Plangebietes dienen, aber auch einen Gewässerstrandstreifen entlang der "Rotach" bilden. Durch den Erhalt der Bäume entlang des Bachlaufs sowie die Neupflanzungen innerhalb der Erweiterungsbereiche werden bestehende Lebensräume gesichert sowie neue geschaffen. Um im südlichen Teilbereich die Strukturvielfalt zu erhöhen und neue Lebensräume zu schaffen, werden entlang der "Rotach" interne Ausgleichsflächen mit Weißdorn-Schlehen-Feldhecken und Streuobstwiesen festgesetzt. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m (4,50 m im allgemeinen Wohngebiet) verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). 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.

- 9.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 362.108 Ökopunkte. Die für den Ausgleich notwendigen Flächen werden zum Teil über interne Ausgleichsflächen und teilweise über externe Ausgleichsflächen erbracht. Zudem werden Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto der Planung zugeordnet. Die internen und externen Ausgleichsflächen befinden sich im südlichen Teilbereich bzw. direkt daran anschließend entlang der "Rotach" auf den Fl.-Nrn. 880, 880/2 und 1393 (Gemarkung Hasenweiler). Geplant ist hier die Anpflanzung von Weißdorn-Schlehen-Feldhecken, die Entwicklung von Hochstaudenfluren sowie von extensiv genutzten Streuobstwiesen. Die Maß-

nahmen aus dem Ökokonto befinden sich auf den Fl.-Nrn. 858 (Teilfläche, Gemarkung Zogenweiler), 53, 54, 67, 69 (Gemarkung Wolketsweiler) sowie Aufwertungsmaßnahmen an der Rotach. Der Planung werden von den Ökokontomaßnahmen 231.053 Ökopunkte zugeordnet.

9.3.3.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als Einrichtung für Behindertenhilfe und Heim-Förderschule genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.3.8 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

#### 9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

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

#### 9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Horgenzell)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Horgenzell
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.07.2017 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 11.09.2017) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themenfeldern Raumordnung (Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a/13b BauGB), zum Hochwasserschutz (zu Lage im Überschwemmungsgebiet und Festsetzungen zum Hochwasserschutz), zum Naturschutz (zur Betroffenheit FFH-Gebiet), zum Forst (zu Betroffenheit von Waldflächen sowie zu Waldbiotop, Flächen mit besonderen Waldfunktionen, Wildtierkorridore nach dem Gene-

ralwildwegeplan und Kompensationsmaßnahmen im Wald), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Nicht-Betroffenheit regionalplanerischen Zielen und Leitbild der räumlichen Entwicklung im LEP) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Artenschutz (zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Prüfung; Kompensationsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)), Naturschutz (zur ökologischen Bewertung des Plangebietes, Betroffenheit des FFH-Gebietes und FFH-Vorprüfung; Betroffenheit der Biotop und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hierzu; Verfahrenswahl), Oberflächengewässer (zum Gewässerrandstreifen; zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten und HQ100 bzw. HQextrem; Oberflächenwasserabfluss und Starkregen; Brückensanierung; Böschungssicherung; Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und Gewässerentwicklungsplan), Bodenschutz (zu Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe; Altlasten), Abwasser und Grundwasser (zur getrennten Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser; Versickerung, Einleitung in einen Vorfluter; Verwendung von wasserschädigenden Materialien; Wasserversorgung; Grundwasserschutz), Landwirtschaft (zum Geruchsgutachten) und Immissionsschutz (zu Verkehrslärm-Immissionen und hinzutretenden Gewerbelärm-Emissionen)

- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 18.11.2020 mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan und paralleler Änderung hierzu, zur Lage im Regionalen Grünzug sowie Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Berücksichtigung der Verbote innerhalb dieses Gebietes, zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur nächtlichen Abschaltung der Außenbeleuchtung und Beleuchtung von Werbeanlagen, zum Abstand von Zäunen zur Geländeoberkante, zur Pflege der Grünflächen, Erhalt von Bäumen und zum artenschutzrechtlichen Gutachten), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zur Lage im Regionalen Grünzug sowie Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik und allgemeinen Hinweisen), des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (zum Gehölzbestand im Norden des Geltungsbereiches, zum Abstand zum FFH-Gebiet, Erhalt und Unterhaltung bzw. Pflege von gewässerbegleitenden Gehölzen, zum Gewässerrandstreifen, zur Pflege der internen Grünflächen, zum Erhaltungsgebot von Streuobstwiesen, zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausdehnung der Streuobstbestände, zum Schutz- und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes, zur Amphibienwanderung und zum Amphibienschutz) sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Fachbereichen Bauleitplanung (zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken), Straßenbau (zur Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung, zu Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße, zu Verkehrslärm und Schallschutzmaßnahmen, zu Versorgungs- und Abwasserleitungen), Naturschutz (zur FFH-Vorprüfung, zur Überschneidung des Geltungsbereiches mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, zur Konkretisierung der Nutzung innerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes, zur genaueren Beschreibung der Retentionsbecken, zur Einzäunung der Retentionsbecken, zum Biotopverbund, zu Retentionsräume der Rotach, zu Pflanzungen an den Retentionsbecken, zum Umgang mit dem Biber im Bereich der Retention und Verweis

auf ein Bibermanagement, Ausarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zur Aktualisierung der Geltungsbereich in den einzelnen Fachgutachten) Artenschutz (zum artenschutzrechtlichen Fachgutachten, zu den CEF-Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen, zur Vorkommen der Wasseramsel und des Zaunkönigs im Bereich der Brücke, zu Maßnahmen vor dem Brückenabriss und Ersatzmaßnahmen für die Wasseramsel, zu Ergänzungen und Konkretisierungen im artenschutzrechtlichen Fachgutachten, zur rechtlichen Sicherung und zur Verpflichtung der Gemeinde die artenschutzrechtlichen Maßnahmen frühzeitig umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten), Bodenschutz (zur Bewertung der Entsiegelung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zum Bodenschutz- und Altlastengesetz, zu Altlasten), Oberflächengewässer (zum Gewässerrandstreifen, Ergänzungen der Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen, zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet, zu Risikogebiete und Extremhochwasser, zum Oberflächenwasserabfluss, zu Maßnahmen an der bestehenden Brücke und der Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Rotachsohle, zum Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Neubau der geplanten Brücke) sowie zum Abwasser (zu den Retentionsbecken und zum Drosselabfluss)

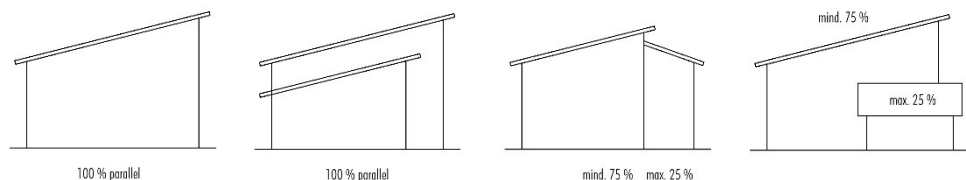
- Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung vom 18.11.2020 mit umweltbezogenen Stellungnahmen zu Lärm- und Emissionsbelästigungen, zur Flächeninanspruchnahme, Nachhaltigkeitszielen, schützenswertem Naturraum, Flächensparen, Klimaschutz, Vorkommen verschiedener Arten im Bereich der Rotach, zu den Ausgleichmaßnahmen für Fledermäuse, zum Vorkommen des Bibers, zum Baumbestand, Verlust von Grünflächen und Gehölzen und zu den vorhandenen Schutzgebieten)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Haslachmühle" des Büro Sieber (Fassung vom 13.11.2019, ergänzt am 06.04.2021) zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen durch die Planung auf die Fauna, zu den vorkommenden Arten und deren ökologischen Ansprüchen sowie zu notwendigen Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen
- FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan "Haslachmühle" des Büros Sieber in der Fassung vom 18.11.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das westliche bzw. im Geltungsbereich befindliche FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, sowie Wassereinleitungen)
- Geotechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. ( Fassungen vom 25.09.2017, 29.12.2017, 19.06.2018) im Bereich des längerfristigen intensiv betreuten Wohnen (LibW), im Bereich des neuen Schulkomplexes (Heidi-Ziegler-Schule) und im Bereich eines Standortes des Neubaus eines Schulcontainers zu der geographischen und geologischen Situation und Schichtenfolge, der geotechnischen Beschreibung der Schichten, zur erdbautechnischen Klassifizierung und zu den Bodenkennwerten, zu den Grundwasserverhältnissen sowie zur geotechnischen Beurteilung des Vorhabens

- Geochemisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. (Fassung vom 04.07.2018) zu den Ergebnissen der Asphaltuntersuchung, zur Mischprobenzusammenstellung der untersuchten Bodenproben und Analyseumfang, zur abfallrechtlichen Bewertung der untersuchten Auffüllungen (gesetzliche Grundlagen, orientierende abfalltechnische Einstufungen und Auffüllungen) und zur bodenschutzrechtlichen Bewertung des organischen Unterbodens (gesetzliche Grundlage, orientierende bodenschutzrechtliche Bewertung des organischen Unterbodens)

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profiltgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Gesamtgebäudehöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamtgebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können.
- 10.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

- 10.1.1.4 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg einzuhalten.
- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Sie orientieren sich einerseits an den bestehenden Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von weiteren, neu hinzutretenden Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

## **10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

## **10.2 Sonstige Regelungen**

### **10.2.1 Stellplätze**

- 10.2.1.1 Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach der Landesbauordnung (LBO).

### **10.2.2 Werbeanlagen**

- 10.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entstehen. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich geprägten Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.



## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 11.1.1.4 Teile der Flächen bleiben im Eigentum der "Zieglerschen e.V."
- 11.1.1.5 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten (allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiet (MI)) erschlossen und verwirklicht werden.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Lage und der vorgesehenen Nutzung der zu bebauenden Flächen sowie der möglichen Nachverdichtung im zentralen Bereich nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen aufzunehmen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün, v.a. im zentralen, südlichen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 12,93 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,13	16,5 %
Baufläche als MI	1,18	9,1%
Sonstiges Sondergebiet 1 und 2	5,47	42,3%

Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	1,52	11,8%
Öffentliche Grünflächen	1,76	13,6%
Private Grünflächen	0,79	6,1%
Flächen für die Landwirtschaft	0,03	0,2%
Wasserflächen	0,05	0,4%

## 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammelkläranlage Haslachmühle des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach"

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

11.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Horgenzell

11.2.2.7 Die Gemeinde bzw. die privaten Träger beabsichtigen, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (sogenannte Ablöseverträge).

## 11.3 Zusätzliche Informationen

### 11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.06.2021) 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 28.07.2021 enthalten):

- Aufnahme der ingenieurtechnisch geplanten Straßenlage und Straßenhöhe
- Anpassung der Retentionsbecken
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.2 "Mischgebiet"
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.8 "Gesamt-Gebäudehöhe"

- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.9 "Wandhöhe"
- Aufnahme der planungsrechtlichen Festsetzung 2.10 "Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)"
- Anpassung der südlichen Baugrenze im Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 39 sowie der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen der nördlich anschließenden Grundstücke Nr. 34-38 zur Ermöglichung von Tiny Houses in Verbindung mit den erforderlichen Abstandsflächen
- Anpassung des Sichtfeldes im südlichen Bebauungsplangebiet Richtung Sießen
- Ergänzungen der Festsetzung zu Sichtflächen für den fließenden Verkehr unter Ziffer 2.19
- Aufnahme der planungsrechtlichen Festsetzung 2.25 "Straßenbegrenzungslinie"
- Aufnahme der planungsrechtlichen Festsetzung 2.26 "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt"
- Anpassung der Festsetzung zum Retentionsbereich unter Ziffer 2.29
- Ergänzungen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Ziffer 2.30 bis 2.32)
- Aufnahme der Festsetzung 2.33 "Öffentliche Grünfläche 1 als Ausgleichsfläche"
- Aufnahme der Festsetzung 2.34 "Öffentliche Grünfläche 2 als Ausgleichsfläche"
- Ergänzungen zu den festgesetzten privaten Grünflächen (Ziffer 2.35 bis 2.36)
- Ergänzungen der Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme unter Ziffer 2.37
- Ergänzungen der Festsetzung zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Ziffer 2.40
- Aufnahme der planungsrechtlichen Festsetzung 2.43 "Leitungsrecht 2"
- Ergänzungen der festgesetzten Gehölze (Ziffer 2.45 bis 2.47)
- Aufnahme der Festsetzung 2.51 "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"
- Aufnahme der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) unter Ziffer 3
- Ergänzungen zu den Werbeanlagen in den Baugebieten unter Ziffer 4.12
- Ergänzungen zur nachrichtlichen Übernahme zum Thema HQ<sub>100</sub> unter Ziffer 5.4
- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zum HQ<sub>extrem</sub> unter Ziffer 5.5
- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zum Gewässerrandstreifen unter Ziffer 5.6
- Aufnahme des Hinweises 6.2 "Geplante Gebäude"
- Aufnahme des Hinweises 6.10 "Deckenbuch"

- Ergänzungen der Zeichenerklärung 6.12 "Fußweg und Straße (Bestand und Planung)"
- Ergänzungen des Hinweises zum Natur- und Artenschutz unter Ziffer 6.13
- Ergänzungen des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 6.14
- Ergänzungen des Hinweises zum Gewässer unter Ziffer 6.18
- Aufnahme des Hinweises zur Hochwasserangepassten Bauweise unter Ziffer 6.19
- Aufnahme des Hinweises 6.24 "Entwässerungsgraben"
- Aufnahme des Hinweises 6.25 "Brücke (Bestand)"
- Ergänzungen des Hinweises 6.26 "Abwasser"
- Ergänzungen des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 6.27
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.02.2022) 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 22.03.2022 enthalten):

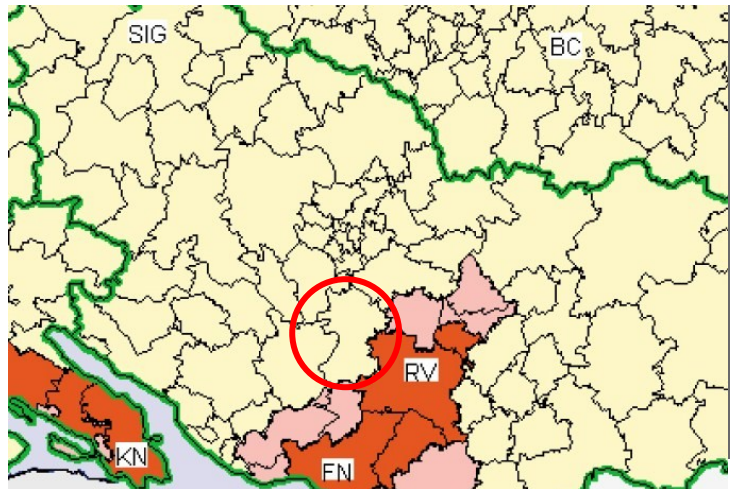
- klarstellende Änderung der Festsetzung zum "Mischgebiet"
- Anpassungen an den Planstraßen/Änderung der Straßenführung des nördlichen Wohngebietes, damit einhergehende Anpassung der Baugrenzen
- Umplanung des Regenwasserkanals vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches in eine Verrohrung
- Aufnahme von Begleitflächen mit Stellplätzen an der nördlichen Planstraße des nördlichen Wohngebietes
- Anpassungen an den Baugrundstücken im nördlichen Wohngebiet
- Anpassungen an den Höhenfestsetzungen im nördlichen Wohngebiet sowie im Mischgebiet
- Anpassungen an den Grünflächen im nördlichen Wohngebiet
- Anpassungen an allen drei Rückhaltebecken, damit einhergehend an Plantzungen, Grünflächen und Ausgleichsflächen
- hinweisliche Aufnahme von Leitungen

- Anpassungen an Anbauverboten und Sichtdreiecken
- Aufnahme des Leitungsrechtes LR3 im nördlichen Wohngebiet
- Aufnahme einer Wartungszufahrt am Leitungsrecht LR2
- Verbreiterung des Leitungsrechts LR1 auf 6,00 m, damit einhergehend Anpassung der Baugrenzen
- Anpassungen der Grundstücksgrenzen und Nutzungsketten im nördlichen Wohngebiet und im Mischgebiet
- Veränderungen der Straßenhöhen im nördlichen und südlichen Wohngebiet und im Mischgebiet, damit einhergehend Anpassungen der Höhenfestsetzungen in den drei Gebieten
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser unter Ziffer 2.28
- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zum Retentionsbereich unter Ziffer 2.29
- hinweisliche Anpassungen und Ergänzungen der Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen unter den Ziffern 2.30 bis 2.36
- hinweisliche Ergänzungen der Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Ziffer 2.37
- hinweisliche Anpassungen und Ergänzungen der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen und Ökokontoflächen unter Ziffer 3
- hinweisliche Ergänzungen zur nachrichtlichen Übernahme des Gewässerrandstreifens
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung
- Änderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 9.2.4 ff.
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

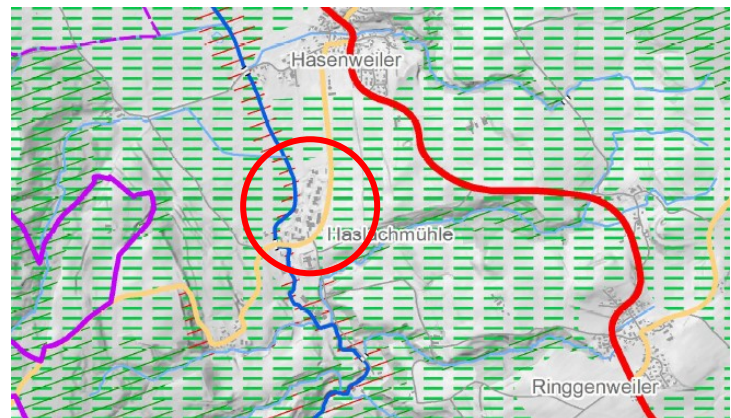
11.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.05.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 05.07.2022 enthalten):

- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.44 zum Leitungsrecht 3 und entsprechende Anpassung der Beschriftung im Plan
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

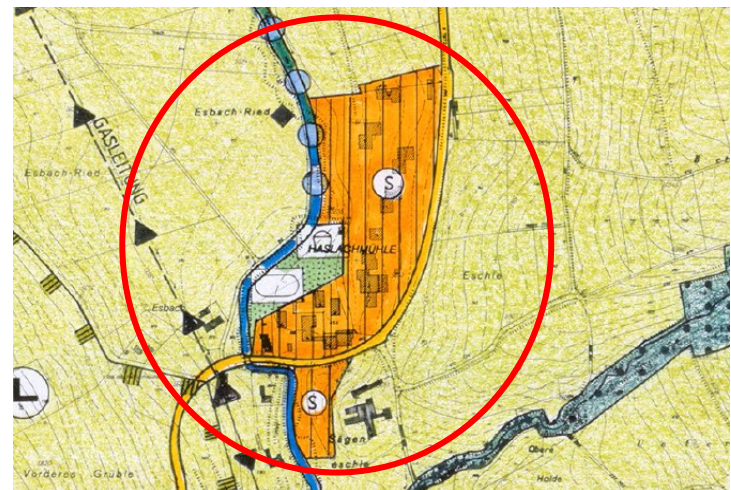
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020, Raumnutzungskarte; Ortsteil "Haslachmühle"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung überwiegend als Sonderbauflächen (S) und Flächen für die Landwirtschaft





Blick von Süden auf den Kreuzungsbereich zwischen Zufahrt Kläranlage und Kreis-Straße 7972; im Hintergrund die Bestandsbebauung der "Haslachmühle"



Blick von Südwesten auf die Bestandsbebauung (Verwaltung und "Alte Mühle") der "Haslachmühle" samt Stellflächen; weiter rechts außerhalb des Bildes verläuft die Kreis-Straße 7972



Blick von Süden auf die Bestandsbebauung im zentralen Bereich der "Haslachmühle"; im linken Bereich das Gemeindehaus, rechts die Schule





Blick von Süden entlang  
der inneren Erschließung  
der "Haslachmühle";  
rechts das Schulgebäude



Blick von Süden entlang  
der Kreis-Straße 7972  
nach Norden; im linken  
Bereich eines der Schul-  
gebäude



Blick entlang der  
"Rotach" nach Süden;  
aufgenommen im nördli-  
chen Bereich der  
"Haslachmühle"





Blick von Norden entlang der Kreis-Straße 7972 samt Fuß- und Radweg nach Süden; im rechten Bildteil der Bereich des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes (WA)



Blick von Norden entlang der Kreis-Straße 7972 samt Fuß- und Radweg nach Süden



Blick von Osten auf den Bereich der südlich der Kreis-Straße 7972 bestehenden baulichen Anlagen im zentralen Bereich des zukünftig geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA), die zum Abriss vorgesehen sind



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019. Der Beschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 (Billigungsbeschluss vom 15.12.2020; Entwurfsfassung vom 18.11.2020; Bekanntmachung am 22.01.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die zweite öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 28.07.2021; Entwurfsfassung vom 30.06.2021; Bekanntmachung am 06.08.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die dritte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.04.2022 bis 09.05.2022 (Billigungsbeschluss vom 22.03.2022; Entwurfsfassung vom 22.02.2022; Bekanntmachung am 15.04.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden bei jeder Auslegung ausgelegt.

**14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 19.07.2021 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 25.01.2021 (Entwurfsfassung vom 18.11.2020; Billigungsbeschluss vom 15.12.2021) sowie mit Schreiben vom 30.07.2021 (Entwurfsfassung vom 30.06.2021; Billigungsbeschluss vom 28.07.2021) und mit Schreiben vom 30.03.2022 (Entwurfsfassung vom 22.02.2022; Billigungsbeschluss vom 22.03.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.07.2022 über die Entwurfsfassung vom 12.05.2022.

Horgenzell, den .....

.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 12.05.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 05.07.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Horgenzell, den .....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den 22.11.2024 .....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Haslachmühle" 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 .....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.11.2020  
Plan geändert am: 30.06.2021  
Plan geändert am: 12.10.2021  
Plan geändert am: 22.02.2022  
Plan geändert am: 12.05.2022

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

Stadtplanung und Projektleitung  
Landschaftsplanung  
Artenschutz

Dipl.-Ing. Merlin Rehmann  
B.Eng. Matthias Heumos  
M.Sc. Felix Steinmeyer

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Sieber Consult GmbH,  
Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Dipl.-Ing. Merlin Rehmann)

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