

Fassung vom 17.04.2012

**Gemeinde Horgenzell  
Bebauungsplan "Häldele"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## 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) 14
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 15
5	Hinweise und Zeichenerklärung 17
6	Satzung 24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 38
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 66
10	Begründung – Sonstiges 67
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 71
12	Begründung – Bilddokumentation 72
13	Verfahrensvermerke 74

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. BW S. 793)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

**Allgemeines Wohngebiet 1**

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 Nr. 4 und 5 BauNVO (Anlagen für 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)

**Allgemeines Wohngebiet 2**

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



**Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz";** das Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" dient der Unterbringung von Wohnmobilen sowie Wohnwagen. Zulässig sind:

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen und andere untergeordnete Wege sowie begleitende Grünflächen
- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2. PlanZV 90; siehe Planzeichnung)

**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)

- 2.5 Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
- Stellplätze und
  - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- um weitere 50 % überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6 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)
- 2.7 WH .... m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
- Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
- Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
- Bei Flachdächern ist als Dachhaut für die Ermittlung der Wandhöhe die Oberkante der Attika des obersten, nicht in der Grundfläche reduzierten Geschoßes zu verstehen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 FH .... m ü. NN** **Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
- Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN"

entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Flachdächern bezieht sich die Firsthöhe auf den höchsten Punkt des Gebäudes, ausgenommen Kamine.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

**2.9 Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden**

Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,00 m beschränkt

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

**2.10 0**

**Offene Bauweise**

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

**2.11**



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

**2.12**



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig



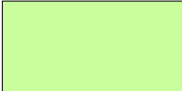
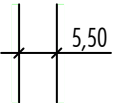
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)




**2.13**



**Baugrenze**

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

- 2.14 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 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)
- 2.15 E.../D... 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)  
– D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)  
  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.16  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **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)

- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.24 **Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb der Baugebiete** Im gesamten Plangebiet ist das Niederschlagswasser, das über die Dach-, Hof- und Straßenflächen anfällt, soweit höhenmäßig möglich, direkt oder über öffentliche Regenwasserkanäle dem Retentionsbecken (außerhalb des Plangebietes) zuzuführen.  
Sickerschächte sind unzulässig. Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Die Ableitung von Niederschlags- oder Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.  
Schädliche Verunreinigungen des dem Retentionsbecken zugeführten Niederschlagswassers, z.B. durch Autowäsche oder Reinigungsarbeiten, sind unzulässig.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)



2.25



**Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

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

2.26

**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) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampen (z.B. LED-Lampen) zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22 – 06 Uhr), so weit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abzuschalten. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27

**Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

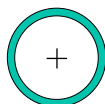
2.28



**Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Horgenzell zum Bau und zur Wartung eines Regenwasser und/oder Schmutzwasserkanals.

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

2.29



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, Standort auf der jeweiligen Grün- oder Verkehrsfläche um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu ver-

wenden.

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

2.30



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, Standort auf der jeweiligen Grün- oder Verkehrsfläche um bis zu 5,00 m verschiebbar; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.31



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.32 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und als Extensivwiesen zu entwickeln.
- 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 Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus

### Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.33 Pflanzungen in den Bau- gebieten (private Grundstücke)

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S.2930) genannten.

Für die Baugebiete festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>

#### Sträucher

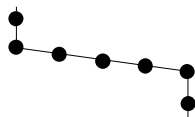
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>

Wilde Stachelbeere  
Kriech-Rose  
Hunds-Rose  
Wein-Rose  
Apfel-Rose  
Purpur-Weide  
Roter Holunder  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rosa villosa  
Salix purpurea  
Sambucus racemosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



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

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

2.35

EG .... m ü. NN

**Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN**, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens, Abweichungen max.:  $\pm 40\text{cm}$

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Häldele" der Gemeinde Horgenzell

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

### 3

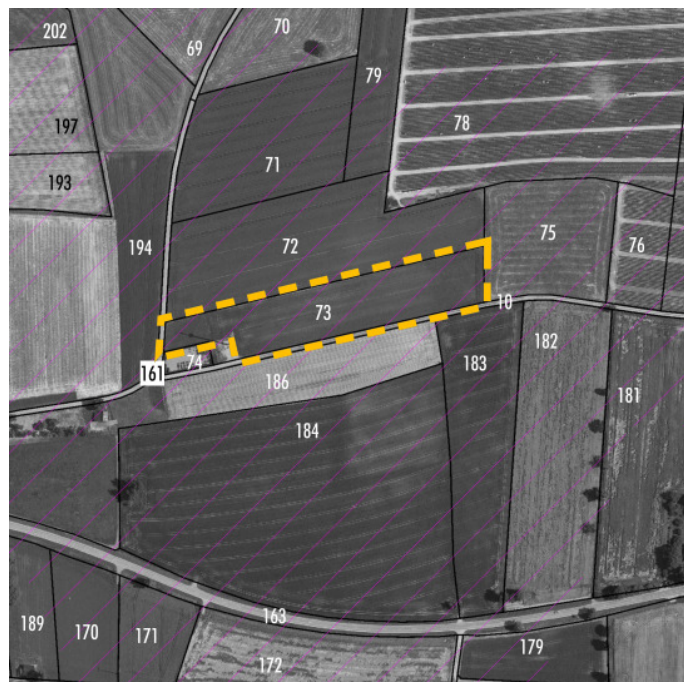
## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 73 (Teilfläche) der Gemarkung Horgenzell (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe folgende Planskizze).

Hinweis: Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.

Planskizze



Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahme: Einsaat einer Buntbrachemischung; die Fläche ist jeweils zur Hälfte (westlicher und östlicher Bereich) unterschiedlich im Turnus von 3 Jahren im Herbst zu mähen und ohne Neueinsaat umzubereiten

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Häldele" der Gemeinde Horgenzell (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

**Flachdächer**

Bei Flachdachgebäuden mit drei Geschossen darf die Grundfläche des Dachgeschoßes max. 70% des darunter liegenden Geschosßes mit der größten Grundfläche betragen. Überdachte Bereiche (z. B. Terrassen, Balkone) sind zur Grundfläche hinzu zurechnen. Nicht überdachte Terrassen und Balkone sind nicht zu den 70% hinzu-zurechnen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

**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.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, 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)

4.4

**Farben**

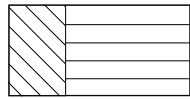
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune, blaue sowie be-

tongraue 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)

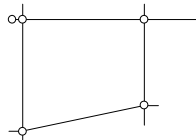


5.1



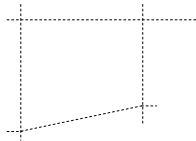
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

5.4

Nr. ....;.....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

5.5

69/1

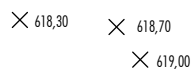
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);

5.6



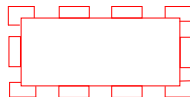
**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);

5.7



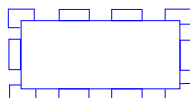
**Geplante Gelände**; Darstellung der Höhenpunkte (siehe Planzeichnung);

5.8



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Ortsmitte II" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung);

5.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "In der Au" der Gemeinde Horgenzell (siehe

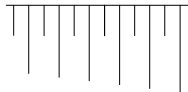
Planzeichnung);

5.10



Bereich, in dem die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutz-Verordnung) durch die vom Sportplatz ausgehenden Lärm-emissionen überschritten werden;

5.11



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);

5.12



**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängig-keit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

Gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG bzw. §43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder an-dere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 1.10. und dem 28.02. erfolgen.

5.13 **Natur- und Artenschutz**

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Auf Mauern als Einfriedungen sollte verzichtet werden.

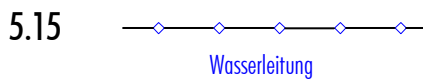
Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grün-flächen ein- bis zweimal pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts gemäht und nicht gedüngt werden.

Die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial und Saatgut wird empfohlen.

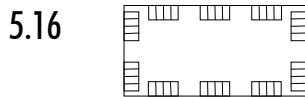
5.14 **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird neben der zuge-ordneten externen Ausgleichsfläche (siehe Kapitel 3) durch Zuord-nung von insgesamt vier von der Gemeinde bereits durchgeführten Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahmen abgedeckt. Dies ist zum einen die Aufwertung einer Fläche in den Ibacher Riedwiesen bei Hasenweiler als Storch habitat (Anlage eines Amphibiengewäs-sers, Extensivierung). Zum anderen sind dies die Wiederbespan-nung des Weiherhofweihers, die Maßnahme "Spannagels Wiese"

(Feldgehölz-Pflanzungen, Anlage von Kleingewässern) sowie Obstbaum- und Feldheckenpflanzungen an der Hofstelle Oswald.



**Haupt-Wasserleitung** unterirdisch, hier Wasserleitung der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler (siehe Planzeichnung); wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.



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

5.17 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.18 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist voraussichtlich in den Baugebieten nicht möglich. Sollten bei entsprechender Eignung des Untergrundes dennoch Versickerungsanlagen erstellt werden, sind nachfolgende Regelungen zu beachten. Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)

- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind sogenannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

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

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

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Grund spezialgesetzlicher Vorschriften, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich.

Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über eine Höhe von max. 2,00 m zu lagern, bei längerer Lagerung Mieten anzulegen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen. Das Landratsamt Ravensburg sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

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

Es wird empfohlen, ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen.

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

## **5.19 Brandschutz**

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

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

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

## **5.20 Baumpflanzungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

## **5.21 Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen,

im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

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.

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

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen

der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profildgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

## **5.22 Plangenaugigkeit**

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

## **5.23 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), § 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 09.11.2010 (GBl. BW S. 793), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl., S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell den Bebauungsplan "Häldele" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Häldele" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.04.2012.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 73 (Teilfläche) der Gemarkung Horgenzell.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Häldele" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.04.2012. Dem Bebauungsplan "Häldele" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 17.04.2012 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

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



Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Flachdächern,
- zu Materialien und
- zu Farben

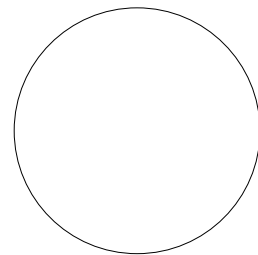
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Häldele" 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 .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

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

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Horgenzell und schließt an die Siedlungskörper der Baugebiete "In der Au" und "Ortsmitte II" an.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen und Norden entlang des bestehenden Feldweges und im Süden in etwa auf Höhe des bestehenden Sportplatzes der Gemeinde Horgenzell. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Im Osten bezieht er die Straße nach Winterbach mit ein.

7.1.2.3 Im östlichen Plangebiet stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte II", und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung. Im Norden wird der Geltungsbereich der vorliegenden Planung und jener des Bebauungsplanes "In der Au" lediglich durch den Feldweg getrennt.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 6 (Teilfläche) und 69/1 (Teilfläche).

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

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Mit Ausnahme eines einzelnen Baumes sind auch keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten hin auf. Das Gelände fällt um etwa 6 m von 619 m ü. NN auf 613 m ü. NN ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um etwa 2%. Im zentralen Plangebiet beträgt die Neigung etwa 5%.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Außerdem ist die Gemeinde regelmäßig mit Anfragen bezüglich der Möglichkeit auf der Durchreise einen entsprechend ausgestatteten Wohnmobilstellplatz anfahren zu können konfrontiert. Dieses Angebot nun soll geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten 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. [...]
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele 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  
"Siedlung" mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und  
mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Inf-  
rastruktur gesichert werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.4 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplan-  
ten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Der Bebauungsplan konkre-  
tisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Darstellung  
im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Während  
die Planung im südlichen Bereich etwas über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus-  
geht, bleibt sie im südöstlichen Bereich auch aus Gründen des Immissionsschutzes etwas hinter  
dieser zurück und setzt statt eines Wohngebietes eine öffentliche Gründfläche fest. Summarisch  
wird im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung im südlichen Plangebiet diese Abgren-  
zung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen. Das Entwicklungsgebot des § 8  
Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt  
"Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

## 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-  
Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und  
abgewogen. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um die einzige Fläche die gleich-  
zeitig erstens an den Siedlungskörper von Horgenzell anschließt, zweitens aus dem Flächenut-  
zungsplan entwickelt wird und drittens in ihrem Umfang die geplante Wohnbauentwicklung auf-

nehmen kann. Als Wohngebiet erscheint der überplante Bereich zudem auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie an zum Teil vorhandene Erschließungsanlagen geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Da die Bebauung eine bestehende Lücke zwischen bereits vorhandenen Baugebieten füllt, ist sie in ihrem Ausmaß mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Auf dem vorgesehenen Wohnmobilstellplatz soll Platz für sechs Wohnmobile geschaffen werden. Auch dies wird als mit der organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar angesehen.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die korrekte Abgrenzung des Plangebietes bezüglich des Flächennutzungsplanes angemahnt. Außerdem wurde auf Lärmeinwirkungen vom Sportplatz im Osten und vom Spielplatz im Nordwesten sowie auf naturschutzfachliche Belange (Artenschutz und Ausgleich) hingewiesen.
- 7.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere die Höhenentwicklung des Baugebietes im Zusammenhang mit den angrenzenden Bestandsgebäuden diskutiert.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Plangebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandbebauung als Wohngebiet zu entwickeln und dabei Nutzungskonflikte auf Grund von Lärmimmissionen auszuräumen.
- 7.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.6 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke ausgewogen zu gestalten.
- 7.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

## 7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.

7.2.5.2 Die Alternativen 1-3 beziehen die östlich angrenzende Straße zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken in die Planung mit ein. Auf die damit einhergehenden Zwänge, die aus dem ungünstigen Plangebietszuschnitt resultieren, wurden unterschiedliche Antworten gefunden. Alternative 1 kommt mit einer Haupteerschließungsstraße aus, die das Plangebiet durchzieht. Alternative 2 ergänzt diese Straße um drei Stichstraßen und eine Fußwegeverbindung von Nordwesten nach Südosten. Alternative 3 sieht eine weitere Nord-Süd-Verbindung im Zentrum des Plangebietes vor. Alle drei Alternativen achten dabei auf eine günstige Ausrichtung der Grundstücke zur Nutzung erneuerbarer Energien. Gleichwohl ihr Erschließungssystem relativ verzweigt und abgewinkelte und zur Umsetzung von Bauabschnitten nur bedingt geeignet.

7.2.5.3 Um auf diese Situation zu reagieren wurde eine vierte Alternative erarbeitet, welche die im Osten bestehende Straße nach Winterbach überplant. Diese Alternative 4 hat durch die Neuorganisation der Erschließung den Vorteil, dass die nach Westen verlegte Straße nach Winterbach beidseitig Grundstücke erschließen kann. Dieser Vorteil wirkt sich bei der weiteren Planung von Grundstücken und Erschließungsstraßen im Westen des Plangebietes aus. Das Erschließungssystem lässt sich dadurch in Form von vier parallelen Nord-Süd-Achsen vorsehen, wodurch sich einzelne Bauabschnitte ergeben. In Randbereichen werden zur Ortsrandeingrünung Grünflächen vorgesehen. Im Südosten wird in dem Bereich, der aus Gründen des Immissionsschutzes von Bebauung freigehalten werden soll, neben einem öffentlichen, dem Wohngebiet dienenden Parkplatz, ein Wohnmobilstellplatz vorgesehen. Alternative 4 zeichnet sich zudem neben der konsequenten Südwest-Ausrichtung der Gebäude auch dadurch aus, dass durch einzelne zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im Gebiet Kernpunkte herausgearbeitet werden und dadurch das Gebiet eine räumliche Mitte erhält und an Übersichtlichkeit gewinnt. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat sich dafür entschieden, Alternative 4 zu einem Bebauungsplan weiterzuentwickeln.

## 7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung zu erweitern und

abzurunden. Es sieht eine Umsetzung in Bauabschnitten und an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vor, auch um eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Gebietes zu ermöglichen.

7.2.6.2 Zur Mitte des Plangebietes hin sind drei Bauquartiere vorgesehen und zusätzlich ein zentraler Bereich im südlichen Plangebiet, an dem zum einen die Straßenverbindungen zusammenlaufen und zum anderen die Bebauung in ihrem zulässig Maß leicht erhöht ist. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitest gehend parallel zu den Höhenlinien möglich sind. Durch das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung ist nicht vorgenommen worden, da erstens den Bauherrn hier Flexibilität gegeben werden soll und zweitens die Topografie des Plangebietes und die energieeffiziente Ausrichtung der Gebäude ohnehin eine landschaftlich günstige Ausrichtung der Gebäude erwarten lassen. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen, etc.) wird gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

7.2.6.3 Die geplanten Grünflächen sollen sich im Rahmen einer möglichen Weiterführung der bebauten Bereiche nach Süden hin fortsetzen und eine großzügige Öffnung in die Landschaft erlauben.

7.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Nahezu im kompletten Plangebiet ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung möglich. Eine exakte bzw. verbindliche 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. Wärmege- winnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Pas- sivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbe- ziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## 7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den überplanten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohnge- biet 2 vorgenommen. Im östlichen Plangebiet wird zur Wahrung eines verträglichen Abstandes ein zwei Meter breiter Streifen den Grundstückseigentümern des angrenzenden Bebauungsplanes "Ortsmitte II" zum Erwerb angeboten. Um hierdurch keine Konflikte hervorzurufen, orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Streifen an den Festsetzungen des Bebauungspla-

nes "Ortsmitte II". Hier ist das allgemeine Wohngebiet 2 festgesetzt. Das übrige Plangebiet ist einheitlich als allgemeines Wohngebiet 1 festgesetzt.

- 7.2.7.2 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich, jedoch soll in Anlehnung an die Nachbarbebauungspläne die Art der baulichen Nutzung nicht auf ein reines Wohngebiet (WR) eingeschränkt werden.
- 7.2.7.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden auf der Grundlage des § 1 der BauNVO Veränderungen wie folgt vorgenommen: Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Das allgemeine Wohngebiet 2 orientiert sich am Bebauungsplan "Ortsmitte II" und verzichtet folglich auf oben genannte Einschränkungen.
- 7.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der 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 der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Die festgesetzten Werte zwischen 0,28 bis 0,38 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Die festgesetzten Werte stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Der geringe Wert von 0,28 orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung und dient auch der schonenden Einbindung in die Landschaft. Die höheren Werte bis hin zu 0,38 haben eine günstige Grundstücksverwertbarkeit und eine maßvolle und städtebaulich angepasste Verdichtung im zentralen Plangebiet zum Ziel.
  - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. 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 Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen ist, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zu einer Erhöhung der Grundflächenzahl führt.



sichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, 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. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Grundzug der Planung.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.
- Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf maximal 3,00 m beschränkt. Hierdurch werden Fehlentwicklung durch zu große Baukörper, insbesondere außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, verhindert.

#### 7.2.7.5 Im südlichen Bereich ist zudem ein Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" festgesetzt.

Die von der Gemeinde Horgenzell angestrebte Art der Nutzung lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Die Festsetzung eines Sondergebietes "Erholung" würde eine eventuelle Nutzung als Campingplatz suggerieren, die jedoch in diesem Fall nicht realisiert werden soll. Vielmehr soll Wohnmobilstellen das Angebot einer offiziellen und mit gewissen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestatteten Parkplatz- und Übernachtungsfläche geschaffen werden. Bei den geplanten Stellplätzen ist somit die Rechtsgrundlage des § 11 BauN-

VO anzuwenden. Für das Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung ist eine Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Die Liste beinhaltet neben den Stellplätzen die übrigen erforderlichen Nutzungen für einen Reisemobilstellplatz (Zufahrten, Flächen für Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen).

- 7.2.7.6 Die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird vorgenommen, um auch die relative Gebäudehöhe über dem zukünftigen Gelände verbindlich zu regeln. Sie schafft darüber hinaus zusätzliche Transparenz hinsichtlich der entstehenden Baukörper.
- 7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Es handelt sich dabei um einen Grundzug der Planung. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie dessen starken Bezugs zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde Horgenzell und des Plangebietes sollen zu hohe Wochnungsdichten verhindert werden. Lediglich auf einigen zentralen Grundstücken sollen etwas verdichtete Bauformen umgesetzt werden können. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. 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 vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 7.2.7.8 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 3-5) umgesetzt werden. Beim teilweisen Ausschluss von Doppelhäusern und Hausgruppen handelt sich jedoch nicht um einen Grundzug der Planung. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. In Anlehnung an den angrenzenden Bestandsbebauungsplan wird für den Typen 6 keine Bauweise festgesetzt.
- 7.2.7.9 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 7.2.7.10 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundsätzlich müssen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mindestens 1,50 m vom öffentlichen Straßenraum abgerückt sein. Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.7.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.8 Infrastruktur**

- 7.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Unter Abstimmung mit der EnBW Regional AG wurde eine Fläche im Plangebiet für diesen Zweck festgesetzt. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können solche Nebenanlagen auch in der Ausnahme zugelassen werden, falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist. Weitere Trafostationen können folglich sofern möglich auf diesem Weg im Plangebiet umgesetzt werden.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz, Spielplatz).
- 7.2.8.4 Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Entwässerung der im südöstlichen Plangebiet geplanten Wohnmobilstellplätze.

## **7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den Rathausweg ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf besteht hierdurch Anschluss an die Landesstraßen L288 und L290.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen im Ortskern und an der Schule gegeben.
- 7.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über 5,50 m - 6,00 m breite Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Be-

lägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde geprüft, ob eine Überführung der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist. 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 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.

7.2.9.4 Im südlichen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) ist im Übergang zur Verkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Grundstücke in dem Bereich sollen auch weiterhin aus dem bestehenden Baugebiet "Ortsmitte II" erschlossen werden. Dies dient auch dem Ziel eine Doppelschließung zu verhindern.

7.2.9.5 Im südöstlichen Plangebiet sind öffentliche Stellplätze und Wohnmobilstellplätze vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze sollen im Wesentlichen den durch das Wohngebiet entstehenden Stellplatzbedarf decken. Sie helfen darüber hinaus, die bereits den bestehenden Stellplatzbedarf an dieser Stelle zu ordnen. Die Wohnmobilstellplätze stellen eine kostensparende Möglichkeit dar, die Rolle des Tourismus in der Gemeinde Horgenzell unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu fördern. Vorgesehen sind sechs Stellplätze, an denen Wohnmobilurlauber die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorfinden. Die Lage eignet sich aus unterschiedlichen Gründen besonders für die Unterbringen dieser Stellplätze. Am Siedlungsrand und den vorhandenen Verkehrsflächen besteht ein ausgewogenes Verhältnis von Rückzugsmöglichkeit und gleichzeitig sozialer Kontrolle. Außerdem ist die landschaftliche Situation sehr reizvoll und ermöglicht bei entsprechender Wetterlage einen weiten Blick.

7.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.9.7 Die Höhenpunkte der geplanten Erschließungsstraßen sind hinweislich in den Bebauungsplan übernommen. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## 7.2.10 Gebäudetypen

7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist für größere Grundstücke vorgesehen. Durch die begrenzte Grundflächenzahl von 0,28 wird hier sichergestellt, dass keine zu großen Baukörper entstehen. Er ist als Einfamilienhaus

in zweigeschoßiger Bauweise konzipiert.

- Typ 2 ist wie Typ 1 für Einfamilienhäuser vorgesehen. Er ist vorwiegend auf kleineren Grundstücken vorgesehen und ermöglicht durch eine leicht erhöhte Grundflächenzahl von 0,32 deren effiziente Nutzung.
- Typ 3 kann im Unterschied zu den Typen 1 und 2 als Einzelhaus- oder als Doppelhaus realisiert werden. Hierfür ist in den für Doppelhäuser geeigneten Bereichen das Maß der baulichen Nutzung angemessen erhöht. So ist die Grundflächenzahl leicht erhöht. Sie beträgt hier 0,35. Die Eignung als Doppelhaus sollte dennoch in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.
- Typ 4 und 5 sind speziell auf zwei- bzw. dreigeschoßige Mehrfamilienhäuser konzipiert (Typ 4: zweigeschoßig, Typ 5: dreigeschoßig). Hierfür sind für die Gebäude zum einen höhere Werte für die zulässige Wand- und Firsthöhe erforderlich als auch eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,38. Diese verdichtete Bebauung ist in den Bereichen vorgesehen, in denen aus städtebaulichen Gründen Schwerpunkte gesetzt werden sollen. Dies ist im Wesentlichen an den zentralen Wegekrenzungen und Treffpunkten der Fall. Die beiden Typen unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschoße, der zulässigen Wohnungszahl und der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe. Im Plangebietskern (Typ 5) beträgt die maximal zulässige Wohnungszahl sechs Wohnungen, für die im nördlichen Plangebiet befindlichen Grundstücke (Typ 4) ist sie auf vier Wohnungen reduziert.
- Typ 6 ist im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes vorgesehen und nimmt Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" mit auf.

**8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)****8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Häldele" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet (SO) für Wohnmobilstellplätze südwestlich des Hauptortes Horgenzell ausgewiesen.

8.1.1.2 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich im größeren nördlichen Teil um einen Acker, im kleineren südlichen Teil um Intensivgrünland. Nördlich und östlich grenzen bestehende Wohngebiete an. Im Übergangsbereich zu dem nördlichen Wohngebiet befindet sich (außerhalb des Geltungsbereiches) eine langgezogene Streuobstwiese. Im Süden und Westen geht das leicht nach Westen hin abfallende Gebiet in die freie Landschaft über. Etwa 100 m nordwestlich beginnt ein kleines Waldstück, das Teil eines FFH-Gebietes ist.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stellt den Bereich als Baufläche mit besonderen grünplanerischen Rahmenfestsetzungen dar. An der südwestlichen Gebietsgrenze sind eine Eingrünung des geplanten Ortsrandes sowie eine Siedlungsbegrenzung dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf. Mögliche Nutzungskonflikte auf Grund der Lärmeinwirkungen von den südöstlich liegenden Sportflächen lassen sich durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von diesen Anlagen vermeiden.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.

8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Häldele" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von insgesamt 472.582 Ökopunkten (Summe aller Schutzgüter) erfolgt durch die Zuordnung von insgesamt vier bereits durchgeführten Ökokon-tomaßnahmen der Gemeinde Horgenzell sowie einer externen, als Buntbrache zu entwickelnden Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 73 (Gemarkung Horgenzell).

- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,63 ha, davon sind 3,47 ha allgemeines Wohngebiet (WA), 0,73 ha Straßen- und Begleitgrünflächen, 0,05 öffentliche Stellplatzflächen, 0,04 ha Sondergebiet (SO) für Wohnmobilstellplätze und 0,34 ha öffentliche Grünflächen.
- 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:
- Etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich im Bereich des Waldstückes "Unterholz" ein Teil des FFH-Gebietes "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht innerhalb oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- 8.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung aus dem Jahr 2000):
- Der Landschaftsplan der Gemeinde Horgenzell stellt das Plangebiet als Baufläche mit besonderen grünplanerischen Rahmenfestsetzungen dar. Entlang der südwestlichen Gebietsgrenze ist eine Eingrünung des geplanten Ortsrandes dargestellt. Zudem verläuft hier die Darstellung einer Siedlungsbegrenzung. Zwischen dem nördlich dargestellten und dem überplanten Gebiet ist eine Grünzäsur vorgesehen (Erhaltung vorhandener Strukturen bzw. Pflanzung von Gehölzen).
- 8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (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.
- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich im größeren nördlichen Teil um intensiv genutztes Ackerland, im kleineren südlichen Teil um Intensivgrünland. Die beiden Nutzungen grenzen ohne Feldweg aneinander an. Auf der Nutzungsgrenze steht ein einzelner Baum (Birke, kein Höhlenbaum). Der Baum kann von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und

bietet potenziell Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Die beiden Lebensräume werden neben den zeitweisen Eingriff durch die landwirtschaftliche Nutzung in gewissem Umfang auch von der östlich und weiter nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie von dem nordwestlich liegenden Spielplatz beeinflusst (Beunruhigungen durch spielende Kinder, Spaziergänger, Katzen/Hunde), wodurch sie für störungsempfindliche Tiere eher ungeeignet erscheinen. Der westliche Teil der Fläche ist in der aktuellen Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der 1. Priorität für die Feldlerche kartiert. Im näheren Umfeld (Rutzenmoos südwestlich des Plangebietes) wurden insgesamt vier Brutpaare nachgewiesen; der überwiegende Teil des Plangebietes ist auf Grund der Kulissenwirkung durch den vorhandenen Ortsrand und die Obstwiese nur bedingt als Bruthabitat für die Feldlerche geeignet. Da es über die Zielartenkartierung hinaus keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen gibt, wurde im Plangebiet keine detaillierte faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt. Arten der Roten Liste und/oder gesetzlich geschützte Arten sind nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde nicht bekannt und in Folge der intensiven Nutzung sowie spärlich vorhandener gliedernder natürlicher Strukturen nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von mittlerer Bedeutung. Im Norden grenzt (außerhalb des Geltungsbereiches) ein hochwertiger Streuobstbestand an (teils alte, teils jüngere Bäume).

- Prognose bei Durchführung: Der Lebensraum der im Bereich des Ackers und des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Durch die Verschiebung der Kulissenwirkung verkleinert sich der westlich angrenzende potenzielle Lebensraum der Feldlerche. Der einzelne Baum kann auf Grund der Lage der neuen Straßen nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und sowohl östlich als auch weiter nördlich bereits Bebauung besteht, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Der nördlich angrenzende Obstbaumbestand ist vom Waldgebiet "Unterholz" und von der angrenzenden Offenlandschaft her weiterhin zugänglich. Die dort lebenden Tiere können jedoch zukünftig stärker als bisher durch Haustiere oder den von einem Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraumverlustes sowie die indirekten Auswirkungen auf benachbarte naturnähere Gebiete deutlich reduziert werden. An den drei Ecken des Plangebietes werden in Richtung der freien Landschaft öffentliche Grünflächen angelegt, auf denen Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Dadurch stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von insgesamt 16 Bäumen vorgesehen, welche zusammen mit den Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke (mindestens 1 Baum auf 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Plangebietes sichern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen und Vögel. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager-



bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird darüber hinaus festgesetzt, dass für die gesamte Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) verwendet werden dürfen. Die Beleuchtung wird in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet und sollte während der Nacht zeitweise abgeschaltet. Um fehlgeleitete Eiablagen wassergebundener Insekten zu vermeiden, dürfen nur solche Photovoltaikanlagen installiert werden, deren Module weniger als 8 % Licht (4 % je Solarglasseite) reflektieren. Dies wird von Elementen erfüllt, welche entspiegelt und monokristallin sind und deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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 Acker und Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust der Lebensräume Acker und Intensivgrünland sowie eines einzelnen Baumes	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Acker, das intensiv genutzte Grünland sowie der einzelne Baum bleiben erhalten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur flachwelligen voralpinen Jungmoränenlandschaft. Das Gebiet selbst liegt jedoch an einem Molassehang, so dass hier tertiäres Material in Form der Oberen Süßwassermolasse ansteht. Den schwach wasserdurchlässigen Abrutschmassen und Fließerdedecken mit geringem Kiesanteil kommt nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zu (mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Die im Bereich der Molasse hauptsächlich vorkommenden Böden sind Pararendzinen, Parabraunerden und Syrosemi. Die Bodenart ist sandiger Lehm, so dass die Filter- und Pufferfunktion hoch ist. Laut geotechnischem Gutachten der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH (BauGrund Süd) vom 22.08.2011 liegt folgende Schichtenfolge vor: über dem tertiären Molassemergel und -sand lagern zum Teil würmzeitliche Grundmoränensedimente. Daran schließt sich eine 0,30 m bis 1,30 m mächtige Verwitterungsdecke sowie bis zu 0,40 m mächtiger Mutterboden an. Beim Plangebiet handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Weizenacker und Intensivgrünland). Lediglich im Bereich des asphaltierten Fußweges an der südöstlichen Gebietsgrenze sind die Böden bereits versiegelt. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein guter bis mittelmäßiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ zwischen 0,28 und 0,38 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist

gemäß den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großen Baugebiets-Fläche als hoch zu bewerten.

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 Bodentransport	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>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Gärten, Autowäsche)	Eintrag von Schadstoffen, Dünger, Herbiziden	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nordwestlich des Gebietes verläuft der renaturierte Stößbach. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde kein durchgehender Grundwasserkörper angetroffen. In sieben von zehn Baggerschürfen wurden jedoch Schichtwasserzutritte festgestellt. Das Schichtwasser trat jeweils mit sehr geringer Ergiebigkeit aus kiesigeren Bereichen der Grundmoränensedimente in einer Tiefe von 1,20 m bis 1,80 m unter der Geländeoberkante aus. Die Durchlässigkeit der anstehenden Verwitter-

rungsdecke sowie der Grundmoränensedimente für Niederschlagswasser ist überwiegend gering ( $k_f < 1,0 \cdot 10^{-7}$  m/s). Die unterlagernden Schichten der bindigen Molasse weisen ebenfalls Durchlässigkeiten im Bereich von  $k_f < 1,0 \cdot 10^{-7}$  m/s auf und wirken damit grundwasserstauend. Die sandig ausgebildeten Molassesedimente sind in Folge ihrer sehr dichten Lagerung und ihrer teilweisen Verkittung nur durchschnittlich durchlässig ( $k_f < 1,0 \cdot 10^{-5}$  m/s).

- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt etwa 3,02 ha offenen Boden betreffen. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, werden sich der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung voraussichtlich nicht in erheblichem Maße verändern. Unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser daher insgesamt gering. 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. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (kein durchgehender Grundwasserkörper) ausgeschlossen werden. Um das auf den zukünftig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zeitweise zurückzuhalten, zu reinigen und gedrosselt in den Stößbach einzuleiten, wird (voraussichtlich westlich des Plangebietes) ein Rückhaltebecken errichtet. Unter Umständen erfolgt die Retention auch durch Zisternen auf den Privatgrundstücken.

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

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der

Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Wohngebiete nördlich und östlich des Planbereiches sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur gemeindlichen Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Für das neue Baugebiet erfolgt ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Haslachmühle des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den öffentlichen Straßenflächen sowie das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird einem (voraussichtlich westlich des Gebietes liegenden) Retentionsbecken zugeführt und von dort - vorgereinigt und stark gedrosselt – in den Stößbach eingeleitet. Momentan wird auch noch über eine Retention über Zisternen auf den Privatgrundstücken nachgedacht.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wohngebiete nördlich und östlich des Planbereiches bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Bestandsaufnahme: Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6,5°C und 7,0°C. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt jedoch der Geländeneigung folgend nach Westen hin ab und hat damit keine Siedlungsrelevanz. Der Verkehr auf dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg ist wegen der geringen Frequentierung im Hinblick auf Schadstoffemissionen nicht von Relevanz.

- Prognose bei Durchführung: Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte (GRZ zwischen 0,28 und 0,38) und der Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, 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 der Offenflächen (Acker, Grünland) sowie eines einzelnen Baumes	Verminderung der Kaltluftproduktion, jedoch ohne Siedlungsrelevanz; Frischluftproduktion/Luftfilterung nicht beeinträchtigt (nur ein Baum)	–
Anlage von Grünflächen, Gehölz-Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

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

- Bestandsaufnahme: Horgenzell liegt innerhalb der vielfältig strukturierten Jungmoränenlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Horgenzell. Die Fläche liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 616 m ü. NN und fällt nach Westen

bzw. Südwesten hin leicht ab. Mit Ausnahme eines einzelnen Baumes weist sie keine auffallenden natürlichen Strukturen auf und ist nicht von besonderer landschaftlicher Attraktivität. Östlich des überplanten Gebietes liegen die Wohngrundstücke des bisherigen Ortsrandes mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Im Norden grenzt eine langgezogene Streuobstwiese an, hinter der ein weiteres Wohngebiet liegt. In Richtung Nordwesten werden weite Ausblicke durch das Waldgebiet "Unterholz" verhindert. In Richtung Westen prägen Grünland- und Ackerflächen, die etwa 500 m entfernt liegende Hofstelle Schneris sowie der dahinter liegende Winterbacher Wald das Bild. Im Südwesten bestehen Blickbeziehungen nach Winterbach, bei guter Sicht auch auf den Gehrenberg und die Schweizer Alpen. Der Bereich ist vor allem von der durch Winterbach führenden Kreisstraße K8039 im Südwesten sowie von dem von Winterbach kommenden und östlich am Plangebiet vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg sehr gut einsehbar, jedoch nicht besonders exponiert. Der Bereich selbst weist keine besondere Erholungseignung auf. Auf Grund seiner Lage am Ortsrand prägt er jedoch das Erscheinungsbild der Siedlung.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper werden die Blickbeziehungen der jetzigen Ortsrand-Anlieger in Richtung Landschaft eingeschränkt. Die Landschaft kann von ihnen wegen des reduzierten Ausblicks nicht mehr in gleicher Weise erlebt werden. Die gut einsehbare Acker- bzw. Wiesenfläche geht verloren. Der ländliche Charakter des Ortsumfeldes wird dadurch jedoch nur geringfügig beeinträchtigt, weil die Bebauung im Norden und Osten bereits ähnlich weit in die Landschaft ragt und sich die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude an der bestehenden Bebauung orientieren. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass die Bebauungsdichte in Anpassung an die jeweilige Lage des Grundstücks erfolgt (unterschiedliche GRZ je nach Nähe zum Ortsrand) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden an den jeweiligen Baugebiets-Ecken (d.h. in insgesamt drei Bereichen) öffentliche Grünflächen festgesetzt, die einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Um die Gebäudekanten und die gesamte Siedlungsgrenze aufzulockern, sind auf diesen Grünflächen umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5% der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen und Gärten möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.

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 und Verkehrsflächen	leichte Vorverlagerung des Ortsrandes nach Südwesten, im Großen und Ganzen Abrundung der bestehenden Bebauung	0
Entfernung des einzelnen Baumes	Verlust eines das Landschaftsbild prägenden Elementes	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung des ursprünglichen (dörflichen) Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

#### 8.2.1.7 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommen im Wesentlichen zwei Lebensräume vor (Acker und Grünland). Die intensive Nutzung der Flächen beschränkt deren Artenvielfalt (Acker: regelmäßiger Bodenbruch/teils keine Vegetationsbedeckung/Einsaat und Förderung einer einzigen Pflanzenart [hier: Weizen]; Grünland: häufiger, viele Pflanzenarten verdrängender Schnitt; Grünland und Acker: Eintrag von Nährstoffen und u.U. auch Herbiziden). Nach der Zielartenkartierung des Landkreises wäre der Ackerschlag potenziell für die Feldlerche oder andere Bodenbrüter geeignet. Der Habitatwert im Hinblick auf diese Vogelgruppe wird jedoch durch die angrenzende Wohnbebauung (Störungen durch Spaziergänger/Hunde), den Spielplatz, die Geländeneigung sowie die Größe der Fläche gemindert. Der einzelne Baum bietet Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum und kann von Vögeln als Brutplatz oder Ansitzwarte genutzt werden. Hinweise auf eine Brut (z.B. Höhlen) gibt es jedoch nicht.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung verlieren die Arten des Ackers sowie des intensiv genutzten Grünlandes ihren Lebensraum. Die Birke wird gefällt. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfollower und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte öffentliche Stellplätze 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. Mögliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt werden durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen deutlich reduziert (z.B. Pflanzgebote, siehe Punkt 7.2.1.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume").

- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

#### 8.2.1.8 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Teil des gemeldeten FFH-Gebietes Nr. 8222-342 "Rotachtal Bodensee". Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zu dem überplanten Bereich. Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Prognose bei Durchführung: Der benachbarte FFH-Gebiets-Teil umfasst das Waldgebiet "Unterholz". Dieses wurde vor allem zum Schutz des hier in der Vergangenheit beobachteten Hirschkäfers ausgewiesen. Mögliche indirekte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes könnten von Lichtemissionen aus dem geplanten Wohngebiet ausgehen (Anlockwirkung für nachtaktive Insekten, diese sind wiederum Nahrungsgrundlage für die ebenfalls im FFH-Gebiet und dessen Umfeld vorkommende Bechstein-Fledermaus). Durch die Festsetzung zur insektenverträglichen Außenbeleuchtung und den abschirmenden Effekt der Pflanzungen auf der nordwestlichen Grünfläche können solche Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden. Das FFH-Gebiet ist damit von der Planung nicht betroffen. Auch Biotop oder Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Für das FFH-Gebiet ändert sich nichts.

#### 8.2.1.9 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.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wander- oder Radwege laufen nicht durch oder entlang des Gebietes. Für die Naherholung hat das Gebiet eine indirekte Bedeutung als Landschaftskulisse, da die nördlich anschließende Obstwiese und der im Nordwesten angrenzende Spielplatz von Spaziergängern und Kindern genutzt werden. Von dem Spielplatz und den südöstlich liegenden Sportanlagen wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes wird durch die geplanten Baukörper etwas beeinträchtigt. Auf Grund der fest-

gesetzten Eingrünungsmaßnahmen verschlechtert sich die Naherholungs-Funktion der umliegenden Flächen jedoch nicht wesentlich. Die Fußwege-Verbindungen in die freie Landschaft bleiben über den Feldweg entlang der Obstwiese im Norden sowie über die geplante Erschließungsstraße Richtung Süden erhalten. Durch das Heranrücken der Bebauung an den Sportplatz und den Spielplatz können zeitweilig Lärm-Beeinträchtigungen für die im unmittelbar angrenzenden Bereich geplanten Gebäude entstehen. Nach §22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzwerte und -richtwerte nicht herangezogen werden. Kinderlärm wird als sozial adäquat angesehen und in der Rechtsprechung vertreten Gerichte die grundsätzliche Auffassung, dass von einem Kinderspielplatz natürlicherweise Lärm ausgeht, da Kinderspielplätze der natürlichen Entwicklung der Kinder dienen sollen und dies untrennbar mit Lärm verbunden ist. Im vorliegenden Fall wird der Spielplatz während des Tages durch Kinder von Familien aus dem direkten Umfeld genutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass von diesem Spielplatz unzumutbare Geräuschimmissionen auf die geplante Wohnbebauung im Planungsgebiet einwirken. Die von der Sportanlagenutzung (Trainingsbetrieb und Turniere) verursachten Lärmeinwirkungen wurden gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) ermittelt und beurteilt. Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Planungsgebiet größtenteils eingehalten werden können. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV ergeben sich maximal in einem Abstand von bis zu 44 m zum südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (vgl. schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 16.11.2010). Auf Grund der genannten Überschreitungen sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) somit im Überschreibungsbereich des Plangebietes hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Sportanlagen nicht gewährleistet. Zur Konfliktlösung wird im Bebauungsplan die Wohnbebauung in den konfliktfreien Bereich abgerückt. Dadurch können Nutzungskonflikte zwischen den Sportanlagen und der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden. In den Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes überschritten werden, wird ein Wohnmobilstellplatz mit sechs Stellplätzen vorgesehen. Für diesen Wohnmobilstellplatz gelten nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes. Diese Werte werden im Bereich des Wohnmobilstellplatzes eingehalten. Nutzungskonflikte bestehen nicht. Durch die An- und Abfahrt der Wohnmobile entstehen Verkehrslärmeinwirkungen, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Es wird davon ausgegangen, dass tagsüber mit zwei Bewegungen pro Stellplatz zu rechnen ist. Bei diesem Ansatz wird der zulässige Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im allgemeinen Wohngebiet um 11 dB(A) unterschritten. In der Regel wird der Stellplatz ausschließlich tagsüber angefahren. Bei einer Bewegung auf dem Parkplatz während der Nachtzeit, wird der Nachtorientierungswert um 4 dB(A) unterschritten. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

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 (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt und wirkt als Kulisse für Naherholungssuchende auf den angrenzenden Wegen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

#### 8.2.1.11 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise zu Staub-, Geruchs- oder Lärm-Emissionen führen (z.B. Aufbringung von Gülle, Traktorengeräusche). Abfälle und Abwässer fallen im Plangebiet momentan nicht an.
- Prognose bei Durchführung: Die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann im neuen Baugebiet zeitweise zu Geruchs- oder Lärm-Belastungen führen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesamt-

melt und der Sammelkläranlage Haslachmühle zugeleitet. Das gesamte im Plangebiet auf den Dach-, Hof- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird einem (voraussichtlich westlich des Gebietes liegenden) Retentionsbecken zugeführt und von dort – vorgereinigt und stark gedrosselt – in den Stößbach eingeleitet. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

#### 8.2.1.12 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.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine leichte Hanglage in Nord-Süd-Ausrichtung auf, d.h. die Flächen sind überwiegend nach Westen, teils nach Südwesten hin exponiert.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Nordwest-Südost-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Entsprechend der Untersuchungen des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (Projekt "Oberflächennahe Geothermie und Tiefe Geothermie/Hydrogeothermie") ist der Bereich besonders für die oberflächennahe Geothermie geeignet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Etwa 100 m nordwestlich liegt ein Teil des gemeldeten FFH-Gebietes Nr. 8222-342 "Rotachtal Bodensee". Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Landschaftsplan stellt das Gebiet als Baufläche mit besonderen grünplanerischen Rahmenfestsetzungen dar. Entlang der südwestlichen Gebietsgrenze ist eine Eingrünung des geplanten Ortsrandes dargestellt. Zudem verläuft hier die Darstellung einer Siedlungsbegrenzung. Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zu dem überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Das FFH-Gebiet ist von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen (siehe Punkt 8.2.1.8 "Schutzgebiete/Biotope"). Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Grünflächen zur land-

schaftlichen Einbindung; 37 Baumpflanzungen im öffentlichen Raum; weitestgehender Verzicht auf Nadelhecken) umgesetzt. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

#### 8.2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird in sehr geringem Umfang vom bestehenden Anliegerverkehr sowie von der im Gebiet und angrenzend daran ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer").
- Prognose bei Durchführung: Die von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Belastungen (Staub, Geruch) bleiben bestehen. Das Gebiet erfährt zudem eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität in Folge der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Anlieger-Verkehr. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist jedoch auf Grund der Art und Gestaltung des geplanten Baugebietes (überwiegend Wohnnutzung, kein Durchgangsverkehr, Baumpflanzungen zur Förderung der Frischluftbildung) nicht zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

#### 8.2.1.15 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):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

8.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt für das Schutzgut Arten/Lebensräume nach dem Biotoptyp-Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Abgestimmte Fassung 2005). In diesem Bilanzierungsverfahren wird jedem Biotoptyp eine bestimmte Wertzahl zugeordnet. Multipliziert mit einem Flächenwert (in der Regel die m<sup>2</sup>-Anzahl der Fläche) kann so die naturschutzfachliche Bedeutung jeder Teilfläche innerhalb des gesamten Plan-

gebietes ermittelt werden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Zusätzlich erfolgt für alle Schutzgüter eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

- 8.2.2.2 Beschreibung des Plangebietes/Bestandsaufnahme: s. Punkt "Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Häldele" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu" sowie Punkt "Bestandsaufnahme" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 8.2.2.3 Auswirkung des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: s. Punkt "Prognose bei Durchführung" bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter.
- 8.2.2.4 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch drei öffentliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
  - Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht zum Schutz nachtaktiver Insekten (Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglas-seite 4%) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (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)
  - 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 Festset-

zungen, 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)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.2.5 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

#### 8.2.2.6 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland und Acker im Randbereich eines Priorität 1-Lebensraumes für die Feldlerche	Die Lebensräume Intensivgrünland und Acker werden durch die Überbauung zerstört. Der potenzielle Lebensraum der Feldlerche verkleinert sich.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßentraumes; Verwendung heimischer Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen (Hinweis)	Eingriff erheblich

#### 8.2.2.7 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von bisher offenen Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Boden-Abtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

### 8.2.2.8 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	vom Schmutzwasser getrennte Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers; Einleitung und Vorreinigung in einem Retentionsbereich; gedrosselte Ableitung in den Stößbach; Verwendung sicherfähiger Beläge	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird vollständig nach temporärer Zurückhaltung/Retention gedrosselt in den Stößbach eingeleitet. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering.

### 8.2.2.9 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland, Acker)	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung vergleichsweise kleiner Baukörper; Neupflanzung von Gehölzen	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Flächen keine Bedeutung für die Kaltluftzufuhr der Siedlung haben und die Gehölze eine zusätzliche Frischluftbildung fördern.

### 8.2.2.10 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Bau von bis zu 58 Wohngebäuden in gut einsehbarer Ortsrandlage	Zusätzliche Baukörper wirken störend im weit einsehbaren Ortsrandbereich. Der Ortsrand wird jedoch nicht wesentlich weiter vorverlagert als er im nördlichen und östlichen Anschluss bereits besteht.	Minimierung der Auswirkungen auf die benachbarten bereits bebauten Grundstücke durch Höhenfestsetzungen; mit Ausnahme von vier von außen nicht einsehbaren Grundstücken max. zweige-	Eingriff unerheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich in die Landschaft sowie die umgebende Gebäudekulisse ein. Durch die Eingrünung an allen Randbereichen werden die Gebäudekanten



schoßige Baukörper; landschaftliche Einbindung durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf drei öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen aufgelockert.

8.2.2.11 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.2.12 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf die Lebensräume "Intensivgrünland" und "Acker" sowie auf den einzelnen Baum. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Im Bestand sowie in der Planung verteilen sich die einzelnen Teilflächen des überplanten Gebietes auf folgende Biotoptypen:

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker (höhere Einstufung wg. Bedeutung als Feldlerchen-Lebensraum)	39.523	4	8	316.184
33.60	Intensivgrünland	5.683	6	6	34.098
60.21	asphaltierter Fußweg	1.131	1	1	1.131
45.30a	Birke (Einzelbaum, Stammumfang ca. 80 cm)	80	8	8	64
	Summe Bestand	46.337			352.053

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) (berechnet basierend auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) + der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeit um die Hälfte, s.u.)	16.498	1	1	16.498
60.22, 60.23	mit teilversiegelten Belägen überbaubare Flächen auf Grund der zusätzlich zulässig gemachten Überschreitungsmöglichkeit in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)	5.499	2	2	10.998
60.50, 60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Garten)	12.738	4	4	50.952
33.70, 60.50	Straßenbegleitgrün	439	4	4	1.756
60.23	Öffentliche Stellplätze und SO Wohnmobilstellplatz (wassergebundene Decke)	900	2	2	1.800
60.21	Erschließungsstraße	6.400	1	1	6.400
60.24	Fußwege (drei Stück)	420	3	3	1.260

33.41	Öffentliche Grünflächen zur Eingrünung (abzüglich der Strauchpflanzungen)	3.040	13	13	39.520
42.20	Strauchpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung	400	15	15	6.000
45.30a	Einzelbäume im Straßenraum, Neupflanzung, 16St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 96 cm	1.536	8	8	12.288
45.30b	Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen, Neupflanzung, 24 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 96 cm	2.304	6	6	13.824
Summe Planung					160.896
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen					160.896
Summe Bestand					352.053
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)					-191.157

8.2.2.13 Die versiegelten Flächen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wurden dabei als Summe aus folgenden Teilflächen berechnet:

- überbaubare Grundstücksfläche basierend auf der festgesetzten Grundflächenzahl (wenn GRZ z.B. mit 0,32 festgesetzt ist, sind 32 % der gesamten Wohngebietsfläche mit Hauptgebäuden überbaubar); in diesem Fall: 10.999 m<sup>2</sup>
- zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche gemäß der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 50 % durch vollversiegelte Flächen (bei einer GRZ von 0,32 können z.B. 16% der gesamten Wohngebietsfläche zusätzlich mit Nebenanlagen, Garagen/Stellplätzen und Zufahrten überbaut werden); hier: 5.499 m<sup>2</sup>
- zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche gemäß der per Festsetzung Nr.2.4 zulässig gemachten Überschreitung um weitere 50 % durch teilversiegelte Stellplätze und Zufahrten; diese Flächen werden als Flächen mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Biotopwert 2) bewertet; Größe hier: 5.499 m<sup>2</sup>

8.2.2.14 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 191.157 Wertpunkten.

8.2.2.15 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung bislang unversiegelter Acker- und Wiesenflächen. Diese Auswirkungen sind auszugleichen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird auf Grundlage der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt (Fassung vom Februar 2011). Die Böden werden 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 (geringe bis mäßige Bedeutung). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde). Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet. 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. Die Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,33, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen mit eingeschlossen:

Eingriffsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe vor dem Eingriff (WvE)	Wertstufe nach dem Eingriff (WvE)	Kompensationsbedarf in BWE
zusätzlich versiegelbare Flächen	30.157	2,333	0	70.356
<b>Summe</b>	<b>30.157</b>			<b>70.356</b>

8.2.2.16 Die Eingriffe ergeben somit einen Kompensationsbedarf von 70.356 BWE.

8.2.2.17 Gemäß der Fortschreibung der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Fassung vom Februar 2011) können die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet werden, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Da die zukünftig versiegelten Flächen ihre Funktionen nicht mehr erfüllen und daher mit "0" bewertet werden müssen, entspricht die momentane Bedeutung dieser Flächen gleichzeitig dem auszugleichenden Verlust nach ihrer Versiegelung. Als "worst case"-Annahme wird auch hier davon ausgegangen, dass die Funktionen teilversiegelter Flächen (z.B. private Verkehrsfläche, Begleitgrün) ihre Bedeutung in ähnlicher Weise verlieren wie die vollversiegelten Flächen. Im vorliegenden Fall beträgt daher der Kompensationsbedarf

281.425 Ökopunkte.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
für die versiegelten Flächen Fl.-Nr. 69/1	30.157	2-2-3	2,33	9,33	281.425
<b>Summe</b>	<b>30.157</b>				<b>281.425</b>

8.2.2.18 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

8.2.2.19 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

8.2.2.20 Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist kein Ausgleich erforderlich.

8.2.2.21 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.2.22 Die nach Vermeidung und Minimierung noch zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die beiden Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden werden ausgeglichen, indem dem vorliegenden Bebauungsplan eine neu anzulegende externe Ausgleichsfläche sowie insgesamt vier von der Gemeinde bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen (Ökokon-tomaßnahmen) zugeordnet werden. Bei der neu anzulegenden Ausgleichsfläche handelt es sich um die Fl.-Nr. 73, die momentan als Acker genutzt wird. Die Fläche befindet sich in einer Entfernung von etwa 350 m südlich des Plangebietes innerhalb eines Priorität 1-Lebensraumes für die Feldlerche. Es ist vorgesehen, hier eine Buntbrache zu entwickeln und durch die hiermit erzielte Verbesserung des Nahrungsangebotes den Lebensraum für die Feldlerche aufzuwerten. Auf einem kleinen Teil der Fl.-Nr. 73 befindet sich ein Mobilfunkmast. Dieser Teil der Fläche bleibt unverändert erhalten und wird daher aus der Umgrenzung der Ausgleichsfläche ausgeklammert. Durch die Maßnahme kann insgesamt eine Aufwertung um 124.560 Ökopunkte erzielt werden.

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker	10.380	4	4	41.520
	Summe Bestand	10.380			41.520

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
35.43	Sonstige Hochstaudenflur (hier: Buntbrache)	10.380	16	16	166.080
	Summe Planung	10.380			166.080
	Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				166.080
	Summe Bestand				41.520
	Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+124.560

8.2.2.23 Bei den Ökokontomaßnahmen handelt es sich zum einen um die Aufwertung einer intensiv genutzten Feuchtwiese als Nahrungshabitat insbesondere für den Weißstorch (Ibacher Riedwiesen, Hasenweiler). Die Maßnahme auf der insgesamt 25.280 m<sup>2</sup> großen Fläche wurde im Jahr 2010 durchgeführt und umfasste die Anlage einer flachen Senke mit angrenzendem Wall, in der sich Oberflächenwasser so ansammelt, dass ein Feuchtbiotop für Amphibien und andere Tiere entsteht. Die angrenzende Wiese hat die Gemeinde an einen Biobauern verpachtet, der die Fläche extensiv (durch zweimalige Mahd pro Jahr) bewirtschaftet. Die Schlussabnahme für die Maßnahme wurde vom Landratsamt Ravensburg im Frühjahr 2011 durchgeführt. Die Maßnahme erzielte für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Schutzgut Wasser insgesamt eine Aufwertung um 401.445 Ökopunkte (Bilanzierung basierend auf dem Biototyp-Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das auch der Eingriffs-Bewertung für den vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt). Da die Maßnahme zu 70 % bezuschusst wurde, können davon lediglich 120.434 Ökopunkte (Eigenanteil von 30 %) als Ausgleich verwendet werden.

Bei den weiteren Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich u. a. um Biotopnetzungs-Maßnahmen wie die Wiederbespannung eines Weihers oder die Neuanlage von Feldgehölzen und Flachtumpeln. Diese in den vergangenen Jahren durchgeführten und noch keinem Eingriff zugeordneten Maßnahmen wurden im Januar 2012 vom Büro Rau Landschaftsarchitekten abschließend nach dem o. g. Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bewertet, so dass sie jetzt in die Bilanzierung eingestellt und als Ausgleichsmaßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet werden können. Da die Maßnahmen zum überwiegenden Teil bezuschusst wurden, wird wie oben erläutert jeweils nur der gemeindliche Eigenanteil für den Ausgleich berücksichtigt. Weil die Maßnahmen bereits eine Entwicklungszeit hinter sich haben, wird bei der Bilanzierung eine Verzinsung von jeweils 3 % pro Jahr berücksichtigt. Die Bewertung der Maßnahmen wurde inzwischen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die folgende Tabelle listet die insgesamt vier zugeordneten Ökokontomaßnahmen einschließlich des für den Ausgleich anrechenbaren Anteils auf:

Ausgleichsmaßnahme	Herstellungskosten	Gesamteinbu- chung in Öko- punkten	davon bezu- schusst/geför- dert	Eigenanteil (einschließlich Verzinsung)
Aufwertung einer 2,53 ha Nasswiese bei Hasenweiler (Anlage eines Amphibiengewässers und Extensivierung in den Ibacher Riedwiesen)	keine Angaben	401.445	281.012	127.660
Wiederbespannung des Weiherhofweihers (einschließlich Pflanzungen und Extensivierung im Umfeld), Gemarkung Wolketsweiler	€ 190.701	475.749	333.024	176.979
Spannagels Wiese: Pflanzung eines Feldgehölzes, Anlage von zwei temporären Tümpeln als Nahrungsteiche für Fledermäuse und Vögel	€ 17.762	32.736	22.915	12.767
Hofstelle Oswald: Pflanzung von Obsthochstämmen in einem Garten, abschirmende Heckenpflanzungen	keine Angaben	23.944	0	31.127
<b>Summe</b>				<b>348.533</b>

8.2.2.24 Die Gesamtbilanz des Ausgleichsbedarfs und der mit den zugeordneten Maßnahmen erzielten Aufwertung ist damit positiv:

Ausgleichsbedarf Arten/Lebensräume	– 191.157 Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	– 281.425 Ökopunkte
Erzielter Ausgleich durch zugeordnete, noch durchzuführende Maßnahme (Buntbrache)	+ 124.560 Ökopunkte
Erzielter Ausgleich durch zugeordnete, bereits durchgeführte Maßnahmen (Ökokonto)	+ 348.533 Ökopunkte
<b>Bilanz</b>	<b>+ 511 Ökopunkte</b>

8.2.2.25 Der verbleibende Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume sowie Boden wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.3.1 Standortalternativen: Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen vorwiegend für ortsansässige Familien innerhalb des Hauptortes Horgenzell zu erschließen und so größere bauliche Aktivitäten im ländlichen Umland (d.h. in den kleineren Ortsteilen) zu reduzieren. Der Bereich ist durch die Kornstraße zum Teil bereits erschlossen und durch die östlich und weiter nördlich angrenzende

Wohnbebauung vorgeprägt. Als Standort für ein neues Wohnbaugebiet erscheint er auf Grund seiner Lage zwischen bestehenden Wohngebieten, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen oder Gewerbegebiete in hinreichendem Maße geeignet. Nutzungskonflikte im Hinblick auf Natur- oder Immissionsschutz bestehen nicht oder lassen sich vermeiden bzw. auf ein unbedenkliches Maß reduzieren.

- 8.2.3.2 Planungsalternativen: Es wurden vier verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die ersten drei Alternativen nutzen den im Osten bestehenden Weg als Verlauf für eine neue Erschließungsstraße, von der jeweils zwei bis drei Zufahrten in das Gebiet abzweigen. Die vierte Alternative sieht einen Rückbau dieses Weges vor und verlegt die erste Erschließungsstraße eine Bauzeile nach Westen, wodurch eine deutlich effizientere Erschließung über drei aufeinander folgende Ringe möglich wird. Die Eingrünung erfolgt bei allen Alternativen über Grünflächen im Südosten, teils auch im Nordwesten. Die vierte Alternative sieht darüber hinaus auch eine Eingrünung im Südwesten vor und weist damit den größten Anteil an öffentlichen Grünflächen aus. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurden in allen Varianten im südöstlichen Bereich (in der Nähe der Sportanlagen) keine Wohngrundstücke vorgesehen. Dieser Bereich soll stattdessen der Eingrünung dienen. Die vierte Alternative sieht hier zudem öffentliche Parkmöglichkeiten vor. Letztendlich hat der Gemeinderat die Alternative 4 gewählt, da diese ein besonders dichtes (und damit flächeneffizientes) Wohnen sowie vielfältige Bauformen, z.B. auch Geschoßwohnungsbau, ermöglicht und eine gute Gebietseingrünung gewährleistet.

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

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

- 8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen und die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung waren die Arbeitshilfen "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" (Fassung Februar 2011) des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Zudem erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung.
- 8.3.1.3 Zu dem Projekt fand am 21.07.2011 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen das Umweltamt (Sachbereiche Boden, Naturschutz und Gewässer) sowie die Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ravensburg Stellungnahmen abgaben (siehe Ergebnisvermerk vom 28.07.2011).

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 16.11.2010 vor.

Zudem wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (siehe geotechnisches Gutachten der

BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 22.08.2011).

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

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Horgenzell in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in dem benachbarten FFH-Gebiet aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

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

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,28 und 0,38 (und voraussichtlich 58 Wohngrundstücken) sowie um öffentliche Stellplätze und ein Sondergebiet (SO) für Wohnmobilstellplätze.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 4,63 ha.

8.3.4.3 Etwa 100 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Teil des gemeldeten FFH-Gebietes "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Mögliche Auswirkungen der Planung auf dieses Schutzgebiet können – auch durch die Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen – ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotopie liegen nicht in räumliche Nähe zum Plangebiet.

8.3.4.4 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Horgenzell. Bei den Flächen handelt es sich im größeren nördlichen Teil um einen Acker, im kleineren südlichen Teil um Intensivgrünland. Zwischen beiden Nutzungen steht ein einzelner Baum. Nördlich und östlich grenzen bestehende Wohngebiete an. Im Übergangsbereich zu dem nördlichen Wohngebiet befindet sich (außerhalb des Geltungsbereiches) eine langgezogene Streuobstwiese. Im Süden und Westen



geht das leicht nach Westen hin abfallende Gebiet in die freie Landschaft über. Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Lärmeinwirkungen, die von den südöstlich liegenden Sportanlagen ausgehen, vorbelastet. Der überplante Bereich hat für den Naturlandhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Emissions-Quelle), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der einzelne Baum erhalten.

- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung (öffentliche Grünflächen mit Pflanzungen; Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke) und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtungen; Schutz wassergebundener Insekten durch Installation insektenschonender Photovoltaikmodule; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden dem vorliegenden Bebauungsplan vier von der Gemeinde bereits durchgeführte Ökokontomaßnahmen (u. a. "Storchenwiese" bei Hasenweiler und Wiederbespannung des Weiherhofweiher) sowie eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt basierend auf dem Biotopwert-Modell des Landes Baden-Württemberg sowie nach dem Arbeitsheft "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung". Zudem erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 472.582 Ökopunkte (Summe aller Schutzgüter) und kann vollständig durch die Zuordnung von insgesamt vier bereits durchgeführten Ökokontomaßnahmen sowie einer externen, als Buntbrache zu entwickelnden Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 73 (Gemarkung Horgenzell) abgedeckt werden.
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften schränken die zulässigen Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberständen und ähnliches nicht ein. Hierdurch wird den Bauherrn die größtmögliche Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Bauvorhaben gewährt. Innerhalb des Gemeindegebietes wurden mit dieser Vorgehensweise bereits positive Erfahrungen gesammelt, die auch in diesem Plangebiet eingebracht werden.
- 9.1.1.2 Gebäude mit Flachdächern und drei Geschoßen werden ungeachtet dessen dahingehend eingeschränkt, dass die Grundfläche des obersten Geschoßes maximal 70% des darunter liegenden Geschoßes betragen darf. Dadurch wird sichergestellt, dass Flachdachgebäude in ihrer Geschoßigkeit und ihrer nutzbaren Geschoßfläche nicht über Gebäude mit anderen Dachformen hinausgehen und sich damit in ihrer Erscheinung an Gebäude mit anderen Dachformen anpassen.
- 9.1.1.3 Die Materialien für die Dachdeckung sind lediglich dahingehend eingeschränkt, dass ab einer Dachneigung von 20° ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig sind. Darüber hinaus sind auf Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, diejenigen Materialien zulässig, die zur Umsetzung dieser Anlagen erforderlich sind. Außerdem sind für untergeordnete Bauteile andere Materialien zulässig. Unter einer Dachneigung von 20° besteht keine Einschränkung.
- 9.1.1.4 Zur Schonung des Landschaftsbildes sind als Farben für Dächer nur rote bis rotbraune, blaue sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Darüber hinaus sind auf Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, diejenigen Farben zulässig, die zur Umsetzung dieser Anlagen erforderlich sind. Auch diese Regelung ist bauherrenfreundlich, da sie ein breites Spektrum an Dachfarben erlaubt und gleichzeitig Fehlentwicklung vermeidet.
- 9.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Das Baugebiet kann in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Durch das Baugebiet kann auf Grund seiner Größe mit einer deutlichen Auslastungssteigerung der gemeindlichen Infrastruktur (insbesondere der Schule und des Kindergartens) gerechnet werden. Die Verwaltung wird durch die zeitlich gestaffelte Veräußerung der Baugrundstücke darauf achten, dass Fehlentwicklungen verhindert werden. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind dadurch geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 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, Grundflächenzahl) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,63 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	3,48	75,2%
Baufläche als Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"	0,05	1,1%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,68	14,7%
Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,04	0,9%

Sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Begleitgrün)	0,04	0,9%
Versorgungsflächen	< 0,01	< 0,1%
Öffentliche Grünflächen	0,34	7,3%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufäche (innerhalb des Baugebietes): 21,4 %

10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 80

10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 23

10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 200

## 10.2.2 Erschließung

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

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG

10.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Horgenzell

10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen mit Beleuchtung	€	580.000,-
Beleuchtung	€	70.000,-
Entwässerung (Retentionsbereich usw.)	€	900.000,-
Retention	€	100.000,-
Wasserversorgung	€	180.000,-
Pflanzungen auf den öffentlichen Grün- und den Straßenbegleitgrünflächen	€	9.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>1.839.000,-</b>

10.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksver-

äußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 17.01.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen zu der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 24.01.2012 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.01.2012) 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 24.01.2012 enthalten):

- Fortführung des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) nach Süden hin zur Erschließungsstraße
- Aufnahme der Festsetzung einer Versorgungsfläche zur Umsetzung einer Trafostation
- Rücknahme der Begleitgrünfläche im Bereich des geplanten Grundstückes mit der Nr. 5
- Reduktion der zulässigen Wand- und Firsthöhe des Typ 4
- Reduktion der pro Einzelhaus maximal zulässigen Wohneinheiten für die Typen 1-3 von 3 auf 2
- Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen um die Regelung, dass diese zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten haben
- Aufnahme eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt in die Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um LED-Lampen als Beispiel für einen insektenfreundlichen Lampentyp
- Streichung der örtlichen Bauvorschrift zu Grundstückszufahrten
- Überarbeitung des Hinweises zum Natur- und Artenschutz, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum Brandschutz
- Streichung des Hinweises auf die gemeindliche Stellplatzsatzung
- Aufnahme zusätzlicher Hinweise

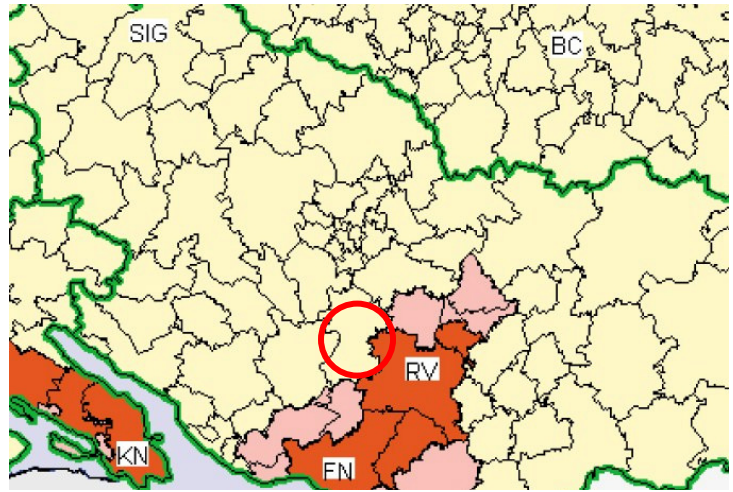
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 17.04.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen zu der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.04.2012 wie folgt Berücksichtigung.

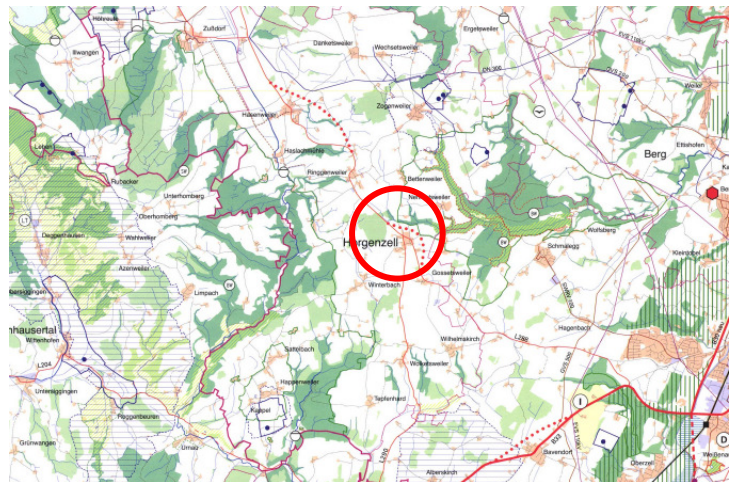
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.04.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 24.04.2012 enthalten):

- Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplätze" in ein sonstiges Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung für eine externe Ausgleichsfläche und Aktualisierung des Hinweises zum naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. zur Abbuchung von Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

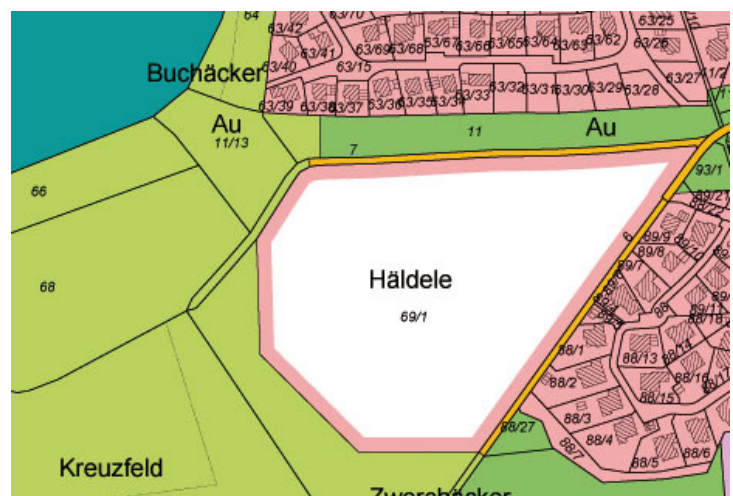
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte; Darstellung östlich angrenzend: Siedlungsgebiet



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (Planung) und im südlichen und westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Nordosten auf das Plangebiet; rechts im Bild: der Feldweg, der an das Plangebiet angrenzt; links im Bild: die Straße nach Winterbach, die durch den Bebauungsplan überplant wird



Blick von Nordwesten Richtung Osten entlang des nördlichen Plangebietsrandes; links im Bild: der angrenzende Feldweg; im Hintergrund: die Bebauung des Wohngebietes "Ortsmitte II"



Blick von Südosten entlang der Straße nach Winterbach auf den östlichen Plangebietsrand; rechts im Bild: Bestandsbebauung des Wohngebietes "Ortsmitte II"; im Hintergrund: Bestandsbebauung des Wohngebietes "In der Au"





Blick aus dem Plangebiet  
heraus Richtung Norden  
auf das angrenzende  
Wohngebiet "In der Au";  
vor der Bebauung: beste-  
hende Streuobstwiese, die  
von der vorliegenden Pla-  
nung nicht berührt wird



Blick vom nördlichen  
Plangebietsrand auf die  
östlich angrenzende Be-  
standsbebauung des  
Wohngebietes "Ortsmit-  
te II"



Sportplatz südöstlich des  
Plangebietes



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

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

Horgenzell, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Horgenzell, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... 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 ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horgenzell, den .....  
(der Bürgermeister)

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

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

Horgenzell, den .....  
(der Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Horgenzell, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Häldele" 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 .....  
(der Bürgermeister)

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

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

Horgenzell, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 18.10.2011  
Plan geändert am: 17.01.2012  
Plan geändert am: 27.04.2012

Planer:

.....  
(i.A. Dipl.-Ing. C. Schaser)

Büro Sieber, Lindau (B)

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