

Gemeinde Horgenzell  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet Rötenbach"

Entwurf  
Fassung 08.12.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte 3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Hinweise und Zeichenerklärung 11
4	Satzung 18
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 20
6	Begründung Abarbeitung der Umweltbelange sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 31
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
8	Begründung – Sonstiges 41
9	Begründung – Bilddokumentation 42
10	Verfahrensvermerke 43

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- 1.6 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) können als Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Sondergebiet großflächiger Einzelhandel;** das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs zur Grund- und Nahversorgung und einer Verkaufsstelle für Backwaren.




Zulässig sind:

1. Ein Einzelhandelsbetrieb mit folgenden Merkmalen:
  - 1.1. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 1.2. Das Hauptsortiment besteht ausschließlich aus nahversorgungsrelevantem Sortiment.
  - 1.3. Das Neben- bzw. Randsortiment ist auf 10 Prozent der Verkaufsfläche beschränkt.
2. Eine Verkaufsstelle für Backwaren mit folgenden Merkmalen:
  - 2.1. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 40 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Die Verkaufsstelle ist von dem Einzelhandelsbetrieb verselbstständigt oder in den Einzelhandelsbetrieb integriert.
  - 2.3. Das Hauptsortiment besteht ausschließlich aus Lebensmitteln und Getränken.
  - 2.4. Das Neben- bzw. Randsortiment ist auf 10 Prozent der Verkaufsfläche beschränkt.
3. Die den zulässigen Nutzungen untergeordneten Räume und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, wie z.B. Lagerräume, Räume zur Anlieferung, Büroräume, Pausenräume, Sanitärräume, Stellplätze, Mülleimer, Einkaufswagensammelhäuschen o.ä.
4. Es gehören im Sinne dieser Festsetzung
  - 4.1. zur Verkaufsfläche gemäß Bundesverwaltungsgericht (Urt. v. 9.11.2016, Az.: 4 C 1/16) alle innenliegenden Flächen, auf denen Waren präsentiert und gekauft werden können, wozu insbesondere die Flächen (i) des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) gehören, wie auch (ii) die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

4.2. zum nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren.


(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO; Nr. 1.4.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5 WH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

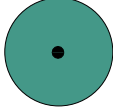
- 2.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 4,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.10  **Einschränkung baulicher Anlagen** **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen;** innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, soweit diese Gebäude sind, sowie Anlagen der Außenwerbung, unzulässig. Das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung und Hinweisschildern innerhalb des Schutzstreifens kann im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.12 **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- 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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.13 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird und die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses 40 Grad Celsius nicht übersteigt.
- Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.
- Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



2.14   
GR/FR/LR 1

Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW und der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 

Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Für den Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Weiß-Pappel	Populus alba
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor

#### Bäume 2. Wuchsklasse

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

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Strauchweiden	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.17

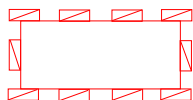


Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" der Gemeinde Horgenzell (Hinweis: es handelt sich insgesamt um vier Geltungsbereiche).

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

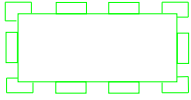
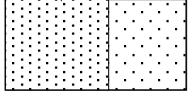
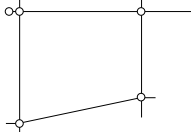
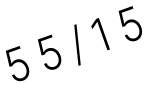
2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" der Gemeinde Horgenzell (Hinweis: es handelt sich insgesamt um vier Geltungsbereiche).

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung)
- 3.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.4  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.5 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Grünflächen grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 3.6 **Artenschutz** Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem

Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen), ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden.

Die Ergebnisse der Gebäudekontrolle lassen auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden sind im Zuge der Gebäudeerweiterung folgende Maßnahmen für Fledermäuse umzusetzen:

- Es ist sicherzustellen, dass die Einflugmöglichkeit in den Dachbereich an der südöstlichen Gebäudekopfseite auch nach Bauumsetzung erhalten bleibt. Dazu können beispielsweise Fledermaus-Einlaufblenden in die Fassade integriert werden (z.B. Fa. Schwegler, Fledermauseinlaufblende 1FE).
- Der Eingriff in den Dachbereich ist zwischen 01.10. und 30.03. durchzuführen mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.
- Vor Bauumsetzung sind im räumlichen Zusammenhang (idealerweise am Gebäude selbst) mindestens vier Fledermauserersatzquartiere (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausfassadenquartier 1FQ) in mind. 3 m Höhe anzubringen. Auf eine freie Anflugmöglichkeit und die Vermeidung von direkter Beleuchtung ist zu achten.
- Um das Störpotenzial einzudämmen, ist, sofern möglich, während der Bauumsetzung der übrige Dachbodenbereich vom Eingriffsbereich zu trennen (z.B. durch eine Plane).

Als Ersatz für den Wegfall einer festgestellten Bruststätte des Hausrotschwanzes sind am Neubau zwei Nischenbrüter-Ersatzkästen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. (s. Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.12.2023).

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

### 3.7 Bodenschutz

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

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

[https://www.rv.de/site/LRA RV Responsive/get/params\\_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

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

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

### 3.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation, welche die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 3.9 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen

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

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

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 3.10 | <b>Grundwasser und Drainagen</b>                | Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.   |
| 3.11 | <b>Kellerentwässerung und Rückstausicherung</b> | Gegebenenfalls können Untergeschosse wegen der Höhenlage des Schmutzwasserkanals nicht im Freispiegel entwässert werden. Entwässerungspunkte unterhalb der Rückstauenebene sind regelmäßig über eine normgerechte Rückstausicherung an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal anzuschließen.   |
| 3.12 | <b>Überflutungsschutz</b>                       | Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von |

Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

- 3.13 **Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Horgenzell ausdrücklich empfohlen.
- 3.14 **Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
- 3.15 **Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. §2 Abs.5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.



- 3.16 **Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.17 **Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Horgenzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 3.18 **Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. "Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt" und Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. S. 170), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.12.2023.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.12.2023. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 08.12.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Davon ausgenommen gelten die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften ungeändert weiter.

### § 3 Inkrafttreten

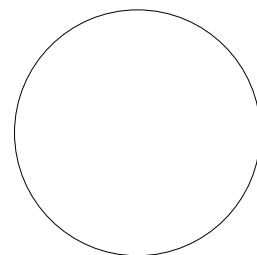
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" der Gemeinde Horgenzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### § 4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des "Geltungsbereiches 1" der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Röttenbach" im Wege der Berichtigung angepasst.

Horgenzell, den .....

.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 5.1 Allgemeine Angaben

### 5.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

5.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Hauptortes der Gemeinde Horgenzell innerhalb des Gewerbegebietes "Rötenbach".

5.1.1.2 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" besteht aus vier Teilgeltungsbereichen:

Geltungsbereich 1: Flst.-Nr. 55/15

Geltungsbereich 2: 55/24 (Teilfläche)

Geltungsbereich 3: ebenfalls 55/24 (Teilflächen)

Geltungsbereich 4: ebenfalls 55/24 (Teilflächen).

## 5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich:

Geltungsbereich 1: bestehender Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen

Geltungsbereich 2: Stellplätze.

Geltungsbereich 3: Grünfläche.

Geltungsbereich 4: Grünfläche.

Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

### 5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Die Gemeinde Horgenzell hat die Nahversorgungssituation in der Gemeinde durch ein Gutachten des Büros GMA (26.05.2021) untersuchen lassen. Die Zusammenfassung kommt zu folgendem Schluss:

5.2.2.2 "Die primäre Aufgabe der Nahversorgung ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden. Neben der Versorgungsaufgabe der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs übernehmen Nahversorgungseinrichtungen eine bedeutende Rolle im sozialen Alltag der Bewohner. Der Einkauf ermöglicht es, am sozialen

Leben teilzuhaben, was insbesondere für ältere Menschen wichtig ist. Außerdem kommt dem Lebensmittelhandel eine hohe Bedeutung als Arbeitgeber zu. Neben dem reinen Beschäftigungseffekt ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Nahversorgung in die lokale Wirtschaft zurückfließt. Nahversorgung nimmt in der Bewertung der Standort- und Lebensqualität eine wichtige Rolle ein. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo der Nahversorger vor Ort fehlt, die örtliche Kaufkraftbindung äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Nahversorgungssegment ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und die älteren Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde mit der 'Sicherung der Grundversorgung' verknüpft."

- 5.2.2.3 "Das Angebot zur Nahversorgung beschränkt sich in Horgenzell auf einige wenige Anbieter. Der Lebensmittelbereich wird durch den [Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet Rötenbach] bestimmt, der hier in zentraler Lage bereits seit vielen Jahren eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten (i. W. Drogeriewaren, zool. Bedarf, Zeitschriften / Zeitungen) sicherstellt."
- 5.2.2.4 "Die Filiale entspricht allerdings hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Discounter. Um langfristig auch gegenüber den Einkaufsstandorten im Umland wettbewerbsfähig bleiben zu können, ist die Modernisierung des Standortes sowie die Erweiterung auf eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße erforderlich."
- 5.2.2.5 "Die Analyse der quantitativen Ausstattung in der Gemeinde Horgenzell im Lebensmittelbereich zeigt, dass die Sicherung der Grundversorgung in Horgenzell mit nur einem kleinflächigen [Lebensmittelmarkt] derzeit nicht gewährleistet ist bzw. dass noch ein deutliches Entwicklungspotenzial für den Ausbau der Angebotsstrukturen besteht. Der Fokus sollte dabei auf der Modernisierung der bestehenden Angebotsstrukturen liegen (Erweiterung [Lebensmittelmarkt] zur langfristigen Sicherung des Standortes). Ein Ausbau des Angebotes z. B. durch einen bislang fehlenden Vollsortimenter ist perspektivisch (bei stabilen bis anhaltendem Bevölkerungswachstum) denkbar, zum jetzigen Zeitpunkt aber v. a. nach einer Modernisierung des [Lebensmittelmarktes] nicht dringend erforderlich."
- 5.2.2.6 "Als Zielgröße für [den Lebensmittelmarkt] wäre eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäckerei) ideal. Ein Drogeriemarkt ist in Horgenzell nicht vorhanden, nennenswerte Entwicklungspotenziale werden hier allerdings nicht gesehen. In Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Horgenzell übernehmen die Lebensmittelmärkte (Discounter, Supermärkte) in Teilen eine Versorgungsfunktion. Auf einer etwas größeren Verkaufsfläche könnte im [Lebensmittelmarkt] auch das Drogeriesortiment ausgebaut werden und damit der in der Gemeinde fehlende Drogeriemarkt in Teilen kompensiert werden."
- 5.2.2.7 "Umsetzungsempfehlung: Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung."

- 5.2.2.8 Das Regierungspräsidium Tübingen hat der Gemeinde mitgeteilt, dass eine Vergrößerung des Lebensmittelmarktes den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes widersprechen würde.
- 5.2.2.9 Zum Erhalt, zur Sicherung und zur Modernisierung der Versorgung in Horgenzell ist daher im Teilbereich 1 die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
- 5.2.2.10 Die Änderung in den Teilbereichen 2 und 3 erfolgt zur Modernisierung des Flächennutzungskonzeptes. Die Fläche des Teilbereiches 2 ist bereits versiegelt. Die Fläche des Teilbereich 3 kann ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um dies zu ermöglichen.
- 5.2.2.11 Die Änderung im Teilbereich 4 erfolgt zur Ermöglichung der Unterbringung eines sog. "POP-Gebäudes ("Point of Presence") zur Breitbandversorgung.

### 5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
  - 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
  - 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, er-

richtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

5.2.3.2 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:

- 2.5.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [...]

5.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel

- sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.0 (G) 1 Zentrale Orte sollen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gesichert und ausgebaut werden.
  - 2.2.0 (G) 2 Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden.
  - 2.2.0 (G) 3 Zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.
  - 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
  - 2.3.2 (Z) 1/ "Strukturkarte" Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen werden folgende regionale Entwicklungsachsen festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt:
    - Meßkirch – Pfullendorf – Wilhelmsdorf – Ravensburg – Wangen i.A. – Isny i.A. – (Kempten (Allgäu))
    - Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch i.A. – Isny i.A.
    - Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried)
    - Ravensburg– Markdorf – Meersburg – (Konstanz)
    - Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen –(Reutlingen) bzw. (Hechingen)
    - Überlingen – Pfullendorf – Ostrach – Bad Saulgau – (Biberach)
  - 2.7.0 (G) 1 Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) soll möglichst in der gesamten Region gewährleistet und sichergestellt werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll den Bedürfnissen von Behinderten, Familien mit Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fußgänger- und Fahrradverkehr hingewirkt werden.



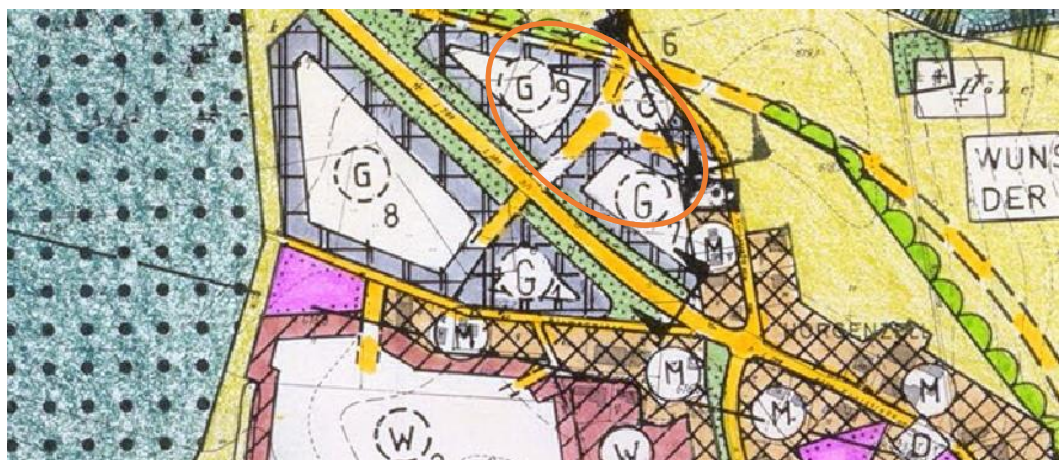
- 2.7.0 (Z) 2 Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.
  - 2.7.0 (Z) 3 Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht,
    - wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind oder
    - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
  - 2.7.0 (N) 7 Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (PS 3.3.7.2, LEP 2002).
  - 2.7.0 (Z) 8 Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.
- 5.2.3.4 Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst worden. So wird nach dieser Bestimmung von Gesetzes wegen gefordert, dass die bauplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Dabei können raumordnerische Zielfestlegungen in der Bauleitplanung je nach dem Grad ihrer Aussageschärfe zwar konkretisiert, aber nicht im Wege der Abwägung überwunden werden (BayVGH, Urt. v. 04.08.2017, Az.: 9 N 15.15/378), sodass im Ergebnis kein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan auf der einen und den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB auf der anderen Seite entstehen darf (BayVGH, Urt. v. 17.04.2012, Az.: 15 N 09.779). Im Zuge der Bauleitplanung in diesem Sinne zu beachtende Ziele werden zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Baden-Württemberg in dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002), dort unter Ziffer 3.3.7, und - bezogen auf die Gemeinde Horgenzell als Standortgemeinde - im Regionalplan Bodensee Oberschwaben in der Fassung vom 25.06.2021 (RP BO 2021), dort im Kapitel 2.7, definiert. Dabei werden an Einzelhandelsgroßprojekte Anforderungen an deren Lage im Raum und an deren Lage in der Gemeinde sowie an deren Kaufkraftbindung und deren Auswirkungen gestellt.
- 5.2.3.5 In Umsetzung des raumordnungsrechtlichen Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebots gebietet PS Z 3.3.7 Satz 1 LEP 2002 und PS 27.0 Z (2) RP BO 2021, dass insbesondere die Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in

Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig ist und dass sich das Einzelhandelsgroßprojekt damit in die zentralörtliche Gliederung der Region Bodensee Oberschwaben einzufügen hat. Die Gemeinde Horgenzell übt zwar eine zentralörtliche Funktion in diesem Sinne nicht aus. Es lässt sich aber PS Z 3.3.7 Satz 2 LEP 2002 und PS 27.0 Z (3) RP BO 2021 fruchtbar machen, wonach auch Gemeinden ohne zentralörtliche Einordnung als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht kommen, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, wie sich dies aus der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 25.04.2019 ergibt.

- 5.2.3.6 Im Sinne des raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots verlangen PS Z 3.3.7.2 Satz 2 LEP 2002 und - in nachrichtlicher Übernahme dieses Plansatzes - PS 27.0 N (7) RP BO 2021, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Dieses Gebot der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient ausweislich des Plansatzes PS 27.0 N (7) RP BO 2021 in erster Linie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dementsprechend werden städtebaulich integrierte Lagen in der Begründung definiert als "innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs gelegene Bereiche mit wesentlichem Wohnanteil", die "sich (...) durch gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV, auszeichnen". Diese Voraussetzungen liegen hier vor.
- 5.2.3.7 So schließt sich unmittelbar westlich von dem Plangebiet jenseits der Alten Poststraße die weitläufige und dicht besiedelte Wohnlage Horgenzells an. Gleiches gilt in östliche Richtung. Dort beginnen die Wohnlagen 100 m östlich des Standorts an der Kornstraße. Dahingegen steht entgegen der Darstellung des Regierungspräsidiums Tübingen in deren Stellungnahme vom (...) der Annahme einer integrierten Lage der Umstand nicht entgegen, dass der Standort im Gewerbegebiet liegt und sich an zwei Seiten gewerbliche Nutzungen anschließen. Selbst ein Standort im Gewerbegebiet, der nur an einer Seite an ein Wohnbebauung grenzt, kann integriert sein (vgl. VG Freiburg, Urt. v. 23.05.2019, Az.: 9 K 2161/18). Ein planerische Festsetzung als Wohn- oder Mischgebiet mag genauso ein Indiz für eine integrierte Lage sein können, wie die Lage in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ein Indiz für eine nicht integrierte Lage sein kann. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan kann aber weder eine integrierte Lage begründen, noch kann sie eine solche Lage ausschließen. Dies zeigt sich an dem Plangebiet. So handelt es sich erstens der Fläche nach um ein kleines Gewerbegebiet. Zweitens grenzt es unmittelbar an die Wohnlagen Horgenzells an. Drittens liegt der Standort des Einzelhandelsbetriebs im Randbereich des Gewerbegebiets. Insofern ist die Tatsache, wonach sich Allgemeines Wohnen als Art der baulichen Nutzung erst nach 200 m von dem Vorhabenstandort entfernt findet, nicht nur rechtlich unerheblich. Sie ist auch der Sache nach unzutreffend. Im Übrigen ist die Betrachtung nur des festgesetzten Gewerbegebiets zu eng. Mit den Grenzen des Gewerbegebiets endet nicht gleichsam auch der Siedlungsbereich, auf den es bei der Beurteilung des Integrationsgebots abzustellen gilt. Vielmehr endet der Siedlungsbereich erst dort, wo es siedlungsstrukturelle Zäsuren, wie zum Beispiel weitläufige Grünzonen, gibt. Derartige Zäsuren gibt es hier dahingegen

nicht. Das Gewerbegebiet geht vielmehr ohne trennende Elemente in die Wohnlagen über. In Ansehung dessen kommt es nicht nur auf die bauliche Struktur des Gewerbegebiets an, sondern auf die bauliche Struktur des gesamten Siedlungsbereichs und damit auch auf die angrenzenden Wohnlagen. Mit Blick auf die dort massiv vorhandene Wohnbebauung kann keine Rede davon sein, der Siedlungsbereich weise keine wesentlichen Wohnanteile auf.

- 5.2.3.8 Abschließend ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Integrationsgebot, wie es in PS Z 3.3.7.2 Satz 2 LEP 2002 niedergelegt ist, um eine Sollvorschrift handelt. Deshalb kann von ihm in atypischen Fällen abgewichen werden (VGH, Urt. v. 02.08.2012, Az. 5 S 1444/10). Müsste man hier mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Bodensee Oberschwaben eine integrierte Lage verneinen, würde dies im Gegenzug die Annahme gebieten, dass jedenfalls eine derartige Atypik vorliegt. Dies darum, weil sich in der Gemeinde Horgenzell ausweislich des Nahversorgungskonzepts kein Standort findet, der stärker in das Wohngefüge der Gemeinde eingebunden ist und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erlaubt, der die Nahversorgung der Bewohnerschaft in qualitativer und in quantitativer Hinsicht hinreichend sicherstellt.
- 5.2.3.9 Das Kongruenzgebot gemäß PS Z 3.3.7.1 LEP 2002 und gemäß PS 27.0 Z (6) RP BO 2021 wird mit Blick darauf, dass Horgenzell eine weit unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels aufweist, ohne weiteres eingehalten. Auch insofern kann auf die Auswirkungenanalyse der GMA verwiesen werden. Entsprechendes gilt für das Beeinträchtungsverbot gemäß PS Z 3.3.7.2 Satz 1 LEP 2002 und gemäß PS 27.0 Z (5) RP BO 2021.
- 5.2.3.10 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Da die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 5.2.3.11 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan:



5.2.3.12 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

## 5.2.4 Systematik der Planung

5.2.4.1 Die Systematik der 2. Änderung 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. Den Bauverantwortlichen 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).

5.2.4.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, da bereits der Geltungsbereich diese Größe nicht erreicht.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

5.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der 2. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

5.2.5.1 Für den Geltungsbereich 1 ist ein "Sondergebiet Einzelhandel" festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" ist für den Geltungsbereich 1 vorgesehen. Die BauNVO sieht für großflächige Einzelhandelsbetriebe die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Das Nahversorgungskonzept der Gemeinde Horgenzell stellt fest, dass eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes erforderlich ist, um das Versorgungsangebot zu sichern und zu erhalten. Es handelt sich mit Blick auf die geringe Größe des Plangebiets bzw. die geringe Größe des Baufensters nicht um gebietsbezogene, sondern nur um grundstücksbezogene Festsetzungen, die nach der Rechtsprechung zulässig sind.

Für die Geltungsbereiche 2 und 3 ist ein "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt. Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden

Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als zulässig festgesetzt. im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- 5.2.5.2 Das geplante "POP-Gebäude" zur Breitbandversorgung im Geltungsbereich 4 kann über die Regelung des § 14 BauNVO hergestellt werden. In dem Baugebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,70 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
  - Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.
- 5.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 5.2.5.5 Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2.6 Infrastruktur**
- 5.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Geltungsbereich 3 erfolgt zur Sicherung der dortigen 20 kV-Stromleitung und Wasserleitung.

## 5.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 5.2.7.1 Das Baugebiet ist über die bestehende Einmündung in die Landesstraße L 288 an das Verkehrsnetz angebunden.
- 5.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Alte Poststraße" gegeben.
- 5.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der Landesstraße L 288 und der angrenzenden Straße vorhanden.

## 5.2.8 Wasserwirtschaft

- 5.2.8.1 Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Erschließung des Gewerbegebietes Rötenbach ist fertiggestellt.
- 5.2.8.2 Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen wird in die nördlich des Gebietes bereits fertiggestellte Sammelretentionsanlagen eingeleitet. Durch die 2. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Aspekte, die nicht bereits in der Erschließungsplanung des Gesamtgebietes berücksichtigt sind.

## 6 Begründung Abarbeitung der Umweltbelange sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

---

- 6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
  - 6.1.1 Umweltprüfung
    - 6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Röttenbach" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
    - 6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
      - 6.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Röttenbach" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im Regelfall nicht erforderlich. In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Ausnahme, da auf Flr.-Nr. 55/24 eine unabgestimmte Versiegelung stattfand. Hierbei wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röttenbach", südwestlich gelegene öffentliche Grünfläche, mit zwei festgesetzten Bäumen, in asphaltierte Parkplätze umgewandelt. Diese wird nun nachträglich ausgeglichen. Zudem sieht das Vorhaben im südöstlichen Teil auf Flr.-Nr. 55/24 die Neuerrichtung von Parkflächen auf Grünland mit der Entfernung von zwei Sträuchern vor. Des Weiteren wird ebenfalls auf Flr.-Nr. 55/24, angrenzend an die bereits stattgefundene Versiegelung, eine weitere Fläche für die Unterbringung eines sog. "POP-Gebäudes" ("Point of Presence") zur Breitbandversorgung angedacht. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röttenbach" ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit drei zu pflanzenden Bäumen dargestellt. Da es sich bei allen drei Flächen um ehemalige, interne Ausgleichsflächen des "Gewerbegebiet Röttenbach" handelt, gilt es den Eingriff auszugleichen. Ein entsprechendes Ausgleichskonzept muss im Zuge des weiteren Verfahrens ausgearbeitet werden.
- 6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - 6.2.1 Bestandsaufnahme
    - 6.2.1.1 Das Plangebiet wird in vier Geltungsbereiche unterteilt. Geltungsbereich 1 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Horgenzell und ist bereits zum großen Teil mit Parkflächen sowie einem Lebensmitteleinzelhandel (Netto-Markt) bebaut. Das Plangebiet wird, außer im Bereich der zwei Zufahrten, von einem schmalen Grünstreifen eingerahmt, auf

dem sich mehrere Gehölze befinden. Insgesamt sechs Bäume finden sich innerhalb der Grenze des Plangebiets. Die restlichen liegen außerhalb oder direkt auf der Grenze des Geltungsbereichs. Das gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop "Tobeleinschnitte W Schmalegg" (Biotop-Nr. 2-8123-436-2729) befindet sich nordöstlich in ca. 170 m Entfernung. Des Weiteren findet sich 130 m nördlich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Bachlauf NW Horgenzell" (Biotop-Nr. 2-8122-436-2095). Das zuletzt genannte Biotop ist zudem Teil des FFH-Gebiets "Rotachtal Bodensee" (Nr. 82223-42). Die nächsten Ausläufer des FFH-Gebiets befinden sich bereits in einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet. Ca. 110 m nördlich befindet sich das LSG "Schmalegger und Rinkenburger Tobel" (4.36.009). Weitere Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher oder funktionaler Nähe. Durch die bestehende Bebauung ist bereits eine Vorbelastung der Schutzgüter gegeben. Die versiegelten Bereiche können nicht mehr als Lebensraum dienen. Zudem können hier die Bodenfunktionen nicht mehr wirken und die Versickerung des auftretenden Niederschlagswasser wird verhindert. Die bestehenden Grünflächen, welche sich am Rand des Plangebiets finden, sind unverdichtet und lassen eine ungestörte Versickerung zu. Die Gehölze dienen als Lebensraum, welcher insbesondere von typischen Siedlungsvögeln und weiteren Ubiquisten und Kulturfolgern genutzt werden kann. Aufgrund der Versiegelung kommt es insgesamt zu einer Wärmeentwicklung, welche insbesondere in den Sommermonaten spürbar ist. Die Kaltluftentstehung ist größtenteils unterbunden. Die einzelnen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftproduktion bei und reduzieren das Aufheizen der Fläche durch Schattenwurf. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs und dem fehlenden Bezug zur offenen Landschaft, bestehen keine Wechselbeziehungen zum Schutzgut Landschaftsbild. Der Geltungsbereich 2 befindet sich ca. 35 m nordöstlich von Geltungsbereich 1 auf Flr-Nr. 55/24. Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rötenbach" ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit zwei zu pflanzenden Bäumen festgesetzt und dient als interner Ausgleich. In der Realität findet sich hier jedoch ein asphaltierter Bereich, welcher als Parkplatz genutzt wird. Da für die Versiegelung bisher kein Ausgleich erfolgte, wird dies im Zuge der laufenden Bebauungsplanänderung mitberücksichtigt, bilanziert und nachträglich ausgeglichen.

Geltungsbereich 3 befindet sich im östlichen Bereich des Flr.-Nr. 55/24, am Rand des Kreisverkehrs. Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rötenbach" ist die Fläche als private Grünfläche mit zwei zu pflanzenden Sträuchern festgesetzt und dient als interner Ausgleich. In der Realität findet sich jedoch lediglich eine Grünfläche. Die Grünfläche ist unversiegelt und frei von jeglicher Bebauung. Niederschlagswasser kann ungestört versickern, dient als Lebensraum und der belebte Boden fungiert als Wasserspeicher sowie Puffer von Schadstoffen.

Geltungsbereich 4 findet sich auf Flr-Nr. 55/24 und schließt an die nördliche Grenze des Geltungsbereich 2 an. Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rötenbach" ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit drei zu pflanzenden Bäumen festgesetzt und dient als interner Ausgleich. In der Realität findet sich jedoch überwiegend dorniges Gestrüpp, welches von Grünfläche eingerahmt wird. Zudem findet sich im südlichen Bereich



eine Stromkasten. Der Bereich ist bis auf den bestehenden Stromkasten unversiegelt. Niederschlagswasser kann ungestört versickern, dient als Lebensraum und der belebte Boden fungiert als Wasserspeicher sowie Puffer von Schadstoffen.

## 6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Durch die Planung vergrößert sich der Lebensmitteleinzelhandels (Netto-Markt). Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 16 m<sup>2</sup> im Bereich des nordöstlich gelegenen Grünstreifens. Die restliche zum Umbau vorgesehene Fläche ist bereits asphaltiert. Der neuversiegelte Bereich des Grünstreifens kann zukünftig nicht mehr als Lebensraum dienen. Zudem gehen die Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren und die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser wird eingeschränkt. Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist nicht gegeben, da es sich beim restlichen Plangebiet um bereits versiegelte Fläche handelt. Aufgrund der gleichbleibenden Nutzung und der nur geringen Vergrößerung des Einzelhandels, sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen der geschützten Biotope oder des FFH-Gebiets zu erwarten. Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie Baumateriallieferung etc. im Plangebiet zu rechnen ist. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung ist das Plangebiet vom FFH-Gebiet nicht einsehbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch baubedingte optische Wirkungen kann deshalb ausgeschlossen werden. Beim Bau kommt es zur Verlärmung mit z. T. hohen Spitzenlärmpegeln durch Maschinen und Bauarbeiten. Auswirkungen auf mögliche störungsempfindliche Vogelarten oder Säugetiere in dem Natura 2000 Gebiet sind auf Grund der zeitlichen Begrenzung und der Entfernung jedoch nicht zu erwarten. Anlagebedingt kommt es aufgrund der Entfernung des Baufenster zum Schutzgebiet zu keinen erheblichen Stoffeinträgen. Während der Bauzeit sind zwar Staubemissionen möglich, jedoch nicht in einem Umfang, dass dadurch relevante Einträge in das FFH-Gebiet verursacht werden könnten. Die zeitlich begrenzte Dauer der Bauarbeiten und die Entfernung zum betrachteten FFH-Gebietsteil schließen eine erhebliche Beeinträchtigung aus. Eine Verschlechterung im Schutzgut Arten und Lebensräume ist nicht gegeben. Für das Schutzgut Wasser ist mit keiner Erhöhung des Bedarfs zu rechnen, da der Versiegelungsgrad nicht wesentlich zunimmt. Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen wird in die nördlich des Gebietes gelegene Sammelretentionsanlagen eingeleitet. Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind aufgrund der geringfügigen Änderungen auszuschließen. Auch das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Höhe konstant bleibt und sich die Fläche des Gebäudes nur geringfügig auf bereits versiegelten Flächen vergrößert. Zudem ist das Plangebiet bereits in das bestehende Ortsbild integriert und durch Bestandsbebauung vorbelastet, sodass ein Ausbau des Lebensmitteleinzelhandels zu keiner Verschlechterung beiträgt. Geltungsbereich 2 dient bereits als asphaltierte Parkfläche. Durch die Versiegelung kann Niederschlagswasser nicht oberflächennah versickern und muss

aus dem Gebiet ausgeleitet werden. Boden geht in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie als Puffer für Schadstoffe verloren. Die zwei Bäume gehen als Lebensraum sowie als Frischluftproduzent verloren. Auch erwärmt sich die asphaltierte Fläche stark, was negative Auswirkungen aufs Klima hat. Die Fläche steht zukünftig nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung.

Auch Geltungsbereich 3 wird durch die Planung zu Parkfläche, welche mit Gittersteinen teilversiegelt wird. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden sind durch die Teilversiegelung etwas abgeschwächt als in Geltungsbereich 2. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird eingeschränkt und teilweise auf die nördlich angrenzenden Grünbereiche verlagert. Der Boden kann seine Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie als Puffer für Schadstoffe nur stark beeinträchtigt erfüllen. Des Weiteren ist nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan, der Verlust von zwei festgesetzten Sträuchern anzunehmen, welche in geringem Maß Frischluft produzieren. Die Fläche steht zukünftig nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung.

Geltungsbereich 4 wird durch die Planung zu großen Teilen versiegelt und die Errichtung eines "POP-Gebäudes ("Point of Presence") zur Breitbandversorgung ist vorgesehen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan angedachten Bäume gehen im Zuge der Planung verloren und können nicht mehr als Lebensraum sowie Frischluftproduzent dienen. Betrachtet man den Realzustand der Fläche, kommt es zum Verlust des dornigen Gestrüpps, was mit dem Verlust des Lebensraumangebots einhergeht. Durch die entstehende Versiegelung kann Niederschlagswasser nicht oberflächennah versickern und muss über die angrenzenden Grünflächen versickert werden. Boden geht in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie als Puffer für Schadstoffe verloren. Auch erwärmt sich die asphaltierte Fläche stark, was negative Auswirkungen auf das Klima hat. Die Fläche steht zukünftig nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung.

### 6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 6.2.3.2 Erhalt vorhandener Gehölze. Diese können weiterhin als Lebensraum für ubiquitäre Arten sowie Frischluftproduzent dienen. Zudem reduzieren sie durch Schattenwurf das Aufheizen asphaltierter Flächen.
- 6.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 6.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen

Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

- 6.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 6.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 6.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 6.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8 m verwendet werden dürfen.
- 6.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 6.2.3.10 Die Höhen der Gebäude gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

#### **6.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB**

- 6.2.4.1 Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung werden bisher festgesetzte (planinterne) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit Bauflächen überplant. Diese sind entsprechend an anderer Stelle auszugleichen. Im Folgenden werden von den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen diejenigen betrachtet, die bislang für den Ausgleich angerechnet bzw. als Plus in die Bilanzierung eingestellt wurden. Folgende Flächen bzw. Maßnahmen sind von der Überplanung betroffen:  
Geltungsbereich 2:  
Flr.-Nr. 55/24: ehemals öffentliche Grünfläche mit zwei festgesetzten Bäumen. Wurde bereits asphaltiert und wird nun nachträglich ausgeglichen.  
Geltungsbereich 3:  
Flr.-Nr. 55/24: ehemals öffentliche Grünfläche mit zwei festgesetzten Sträuchern. Im Zuge der Planung soll die Fläche zu Parkplätzen mit Gittersteinen umgewandelt werden.

#### Geltungsbereich 4

Flr.-Nr. 55/24: ehemals öffentliche Grünfläche mit drei festgesetzten Bäumen. Im Zuge der Planung soll die Fläche versiegelt werden und ein POP-Gebäude ("Point of Presence") wird errichtet. Da die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wird mit einer GRZ von 0,8 bilanziert.

Die durch die Änderung wegfallenden (geplanten) Pflanzmaßnahmen sind, da es sich um interne Ausgleichsmaßnahmen handelt, gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

#### 6.2.4.2 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

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

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

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	505	10	5.050
45.30	<i>Einzelbäume, fünf Stück, prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 50 cm</i>	250	6	1.500
41.22	Strauchpflanzungen (2 Stk. x 7 m <sup>2</sup> )	14	17	238
	Summe Bestand	519		6.788x1,48 =10.046

\* Durch die Überplanung der internen Kompensationsmaßnahmen von 2007, gilt es eine jährliche Anrechnung von 3 Prozent, bezüglich des entstehenden Time-Lags, für den Verlust des internen Ausgleichs mitzuberechnen.

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.21	Parkplatz	293	1	293
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	92	10	920
60.21	Versiegelter Platz	134	1	134
	Summe Planung	519		1.347
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			1.347
	Summe Bestand			10.046
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)			-8.699

6.2.4.4 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 8.699 Ökopunkten.

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

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

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

6.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,833, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen

bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u.g. Flächen miteingeschlossen.

6.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

– Festgesetztes Gewerbegebiet: 427 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 427 m<sup>2</sup>.

Bestand (Boden)	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Parabraunerde aus Geschiebemergel	519	3-1,5-3,5 (2,833)	11,33	5.880
Summe	519			5.880

Planung (Boden)	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m <sup>2</sup>	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	427	0-0-0 (0)	0	0
Parabraunerde aus Geschiebemergel	92	3-1,5-3,5 (2,833)	11,33	1.042
Summe	519			1.042

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	1.042
Summe Bestand	5.880
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-4.838

6.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von -4.838 Ökopunkten.

6.2.4.9 Schutzgut Landschaftsbild: Gemäß dem o.g. Bewertungsmodell kann bei Bauvorhaben, die bis 1.000 m<sup>2</sup> (teil-)versiegelter Fläche liegen, auf eine Eingriffsbewertung in Ökopunkten verzichtet werden und anstelle dessen eine verbalargumentative Eingriffsbewertung erfolgen. Die Landschaft weist im Bereich des Vorhabens keine besondere Sensibilität auf, so dass kein Anlass besteht, von der Bagatellschwelle abzuweichen. Wie bereits oben erläutert, erfährt das Landschaftsbild durch die Versiegelung der zwei Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung.

6.2.4.10 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-8.699
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-4.838
Differenz Ausgleichsbedarf	-13.537

6.2.4.11 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht vollständig abgedeckt. Der verbleibende Bedarf an 13.537 Ökopunkten wird über einen Zukauf erfolgen. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 7.1 Örtliche Bauvorschriften

- 7.1.1 Die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften gelten weiter. Sie sind nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes.



## 8.1 Umsetzung der Planung

### 8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

## 8.2 Erschließungsrelevante Daten

### 8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche der Geltungsbereiche:  
 Geltungsbereich 1: ca. 4.443 m<sup>2</sup>  
 Geltungsbereich 2: ca. 188 m<sup>2</sup>  
 Geltungsbereich 3: ca. 162 m<sup>2</sup>  
 Geltungsbereich 4: ca. 167 m<sup>2</sup>

### 8.2.1.2 Flächenanteile:

Festsetzung vor der 2. Änderung	Festsetzung nach der Änderung	Fläche in ha
Gewerbegebiet	Sondergebiet "Einzelhandel"	ca. 4.443 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	Gewerbegebiet	ca. 462 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	Gewerbegebiet	ca. 56 m <sup>2</sup>

Blick von Ost nach west  
auf den bestehenden  
Lebensmittelmarkt (Gel-  
tungsbereich 1)



Blick von Süd nach Nord  
auf den Geltungsbe-  
reich 2



Blick von West nach Ost  
auf den Geltungsbe-  
reich 3



**10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... 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.

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

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

Horgenzell, den .....

.....  
(Volker Restle, Bürgermeister)

### 10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

### 10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

### 10.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

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

Plan aufgestellt am: 08.12.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Michael Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. David McLaren)

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