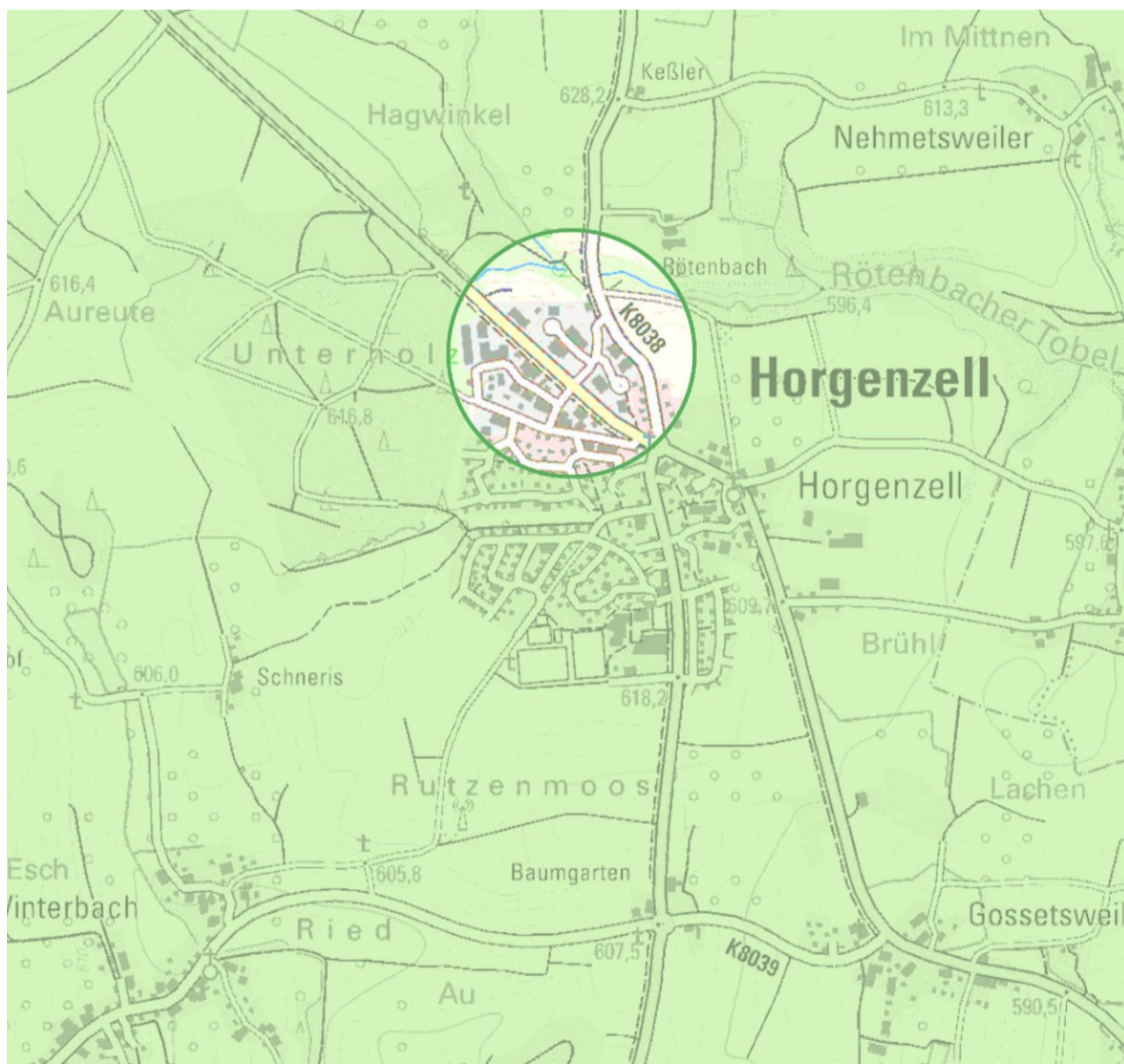




Gemeinde Horgenzell
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Rötzbach"

Fassung 10.09.2025
Sieber Consult GmbH
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	12
4	Satzung	19
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
6	Begründung Abarbeitung der Umweltbelange sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	24
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	35
8	Begründung – Sonstiges	36
9	Begründung – Bilddokumentation	38
10	Verfahrensvermerke	39

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)

2.1

GE

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)

2.2	GR m ²	Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.3	Höhe und Lage 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. Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40,00 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 288 bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.4	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)
2.5	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 vorhandenen 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)

2.6 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)

2.7 LR

Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW und der Wasserversorgungsgruppe Wolketsweiler

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

2.8 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

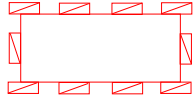
Wildapfel	Malus communis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

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)

2.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" der Gemeinde Horgenzell (Hinweis: es handelt sich insgesamt um drei 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 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff von 13.537 Ökopunkten. Diese werden von der Ökokontomaßnahme "Reute und Bergäcker bei Danketsweiler" (Aktenzeichen 436.02.062) und der Ökokontomaßnahme "Grünland Öko- Hof Ratzenried" (Aktenzeichen 436.02.065) abgebucht. Der Ökokontomaßnahme "Reute und Bergäcker bei Danketsweiler" werden 5.054 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben noch 201.335 Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto. Der Ökokontomaßnahme "Grünland Öko- Hof Ratzenried" werden 8.483 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben noch 1.693.631 Ökopunkte dieser Maßnahme.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Planskizze 1





Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Naturschutzrechtliches Ökokonto

Reute und Bergäcker bei Danketsweiler

Aktenzeichen: 436.02.062

"Die Maßnahmenflächen finden sich auf Flr.Nr.184 und Flr.Nr 394 der Gemeinde Horgenzell. Das ökologische Konzept für die landwirtschaftlichen Flächen sieht die Extensivierung des Intensivgrünlands, die Wiedervernässung von Moorflächen durch Rückbau von Drainagen, die Anlage von temporären Kleingewässern, die Anlage einer Streuobstwiese und die Anlage von Heckenstreifen vor. Die Streuobstbestände und noch naturnahen Flächen in der Umgebung werden durch diese Maßnahmen ergänzt und noch besser vernetzt. Es entstehen wieder Lebensräume für Wildbienen, Schmetterlinge, Reptilien, Fledermäuse und nahrungsreiche Jagdreviere für Vögel und Säugetiere. Insgesamt ist die Aufwertung von ca. 2,40 ha Intensivgrünlandflächen vorgesehen. Extensiv genutzte Streuobstflächen umfassen ca. 1,01 ha. Extensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte und Nasswiesen umfassen ca. 1,30 ha. Die restlichen Flächen werden als Hecken (2 mit 0,04 ha) und temporäre Kleingewässer (3 mit 0,03 ha) angelegt. Damit wird ein naturschutzfachlich hochwertiger Lebensraum mit Biotopverbundfunktionen entwickelt, der auch eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes beinhaltet."

Wert nach bisherigen Abbuchungen:

206.389 Ökopunkte

Zuordnung: 5.054 Ökopunkte

Es verbleiben 201.335 Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto.

Planskizze 2



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Grünland Öko- Hof Ratzenried

Aktenzeichen: 436.02.065

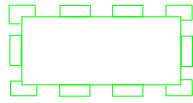
"Der Ökohof Ratzenried GmbH wertet seine Grünlandbestände durch geeignete Maßnahmen auf. Hierfür sollen einerseits Fettwiesen zu Magerwiesen bzw. Nasswiesen entwickelt werden und andererseits Kuhweiden und Hochstaudenfluren als Magerweiden bewirtschaftet werden. Zusätzlich werden als Aufwertungsmaßnahme Kleinstrukturen geschaffen (Pflanzungen von Einzelbäumen, Anlagen von Tümpeln). Die Maßnahmen finden sich auf Flr.Nr 196/27, 196/27, 285, 290, 196/27, 285, 290, 291, 351, 353 und 354 der Gemarkung Ratzenried. Insgesamt umfasst der Maßnahmenkomplex eine Fläche von 216.644 m²"

Wert nach bisherigen Abbuchungen: 1.702.114 Ökopunkte

Zuordnung: 8.483 Ökopunkte

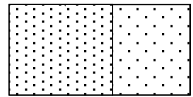
Es verbleiben 1.693.631 Ökopunkte dieser Maßnahme auf dem Ökokonto.

4.1



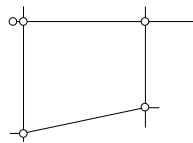
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

55/15

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5

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.

4.6

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 Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden, soweit wie aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern.

Zäune haben zum Gelände hin einen Bodenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufzuweisen.

Für weitere Details s. artenschutzrechtliches Kurzgutachten vom 25.01.2024.

4.7 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

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 abzuschieben 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 Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdich-

tungsfrei 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.

4.8 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/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

- | | | |
|------|---|---|
| 4.9 | Grundwasserschutz | <p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 4.10 | Grundwasser und Drainagen | <p>Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.</p> |
| 4.11 | Kellerentwässerung und Rückstausicherung | <p>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.</p> |
| 4.12 | Überflutungsschutz | <p>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</p> |

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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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.

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

4.16 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.

- 4.17 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.
- 4.18 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 23.09.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 10.09.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.09.2025. Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 10.09.2025 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

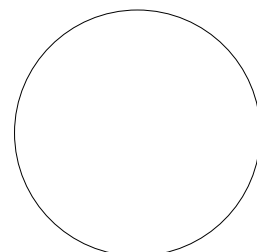
Davon ausgenommen gelten die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften ungeändert weiter.

§ 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).

Horgenzell, den

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstseigel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

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

6.1.1.2 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" besteht aus drei Teilgeltungsbereichen:

Geltungsbereich 1: 55/24 (Teilfläche)

Geltungsbereich 2: ebenfalls 55/24 (Teilflächen)

Geltungsbereich 3: ebenfalls 55/24 (Teilflächen).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich:

Geltungsbereich 1: Stellplätze.

Geltungsbereich 2: Grünfläche.

Geltungsbereich 3: Grünfläche.

Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Änderung in den Geltungsbereichen 1 und 2 erfolgt zur Aktualisierung des Flächennutzungskonzeptes. Die Fläche des Teilbereiches 1 ist bereits versiegelt. Die Fläche des Teilbereich 2 kann ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um dies zu ermöglichen.

6.2.2.2 Die Änderung im Geltungsbereich 3 erfolgt zur Ermöglichung der Unterbringung eines sog. "POP-Gebäudes ("Point of Presence") zur Breitbandversorgung.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 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.
- 6.2.3.2 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 übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan:



- 6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Systematik der Planung

6.2.4.1 Die Systematik der 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den weiterbestehendem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu sehen. 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 Kennntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.2 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 m², 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.

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Für die Geltungsbereiche 1-3 ist ein "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt. Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammel-ladestationen 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 Sam-melladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszu-gehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umge-bung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem je-weiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

6.2.5.2 Das geplante "POP-Gebäude" zur Breitbandversorgung im Geltungsbereich 3 kann über die Regelung des § 14 BauNVO hergestellt werden. In dem Bauge-biet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 6.2.5.3 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 Grundfläche im Plangebiet ergibt einen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Nutzungen. Der festgesetzte Wert entspricht einer GRZ von 0,80 und befindet sich damit im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- 6.2.5.4 Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.6 Infrastruktur**
- 6.2.6.1 Die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Geltungsbereich 3 erfolgt zur Sicherung der dortigen 20 kV-Stromleitung und Wasserleitung.
- 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 6.2.7.1 Das Baugebiet ist über die bestehende Einmündung in die Landesstraße L 288 an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Alte Poststraße" gegeben.
- 6.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind entlang der Landesstraße L 288 und der angrenzenden Straße vorhanden.
- 6.2.8 Wasserwirtschaft**
- 6.2.8.1 Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Erschließung des Gewerbegebietes Rötenbach ist fertiggestellt.
- 6.2.8.2 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.

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
 - 7.1.1 Umweltprüfung
 - 7.1.1.1 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 Rötenbach" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" 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 Rötenbach", 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 Rötenbach" 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 Rötenbach" handelt, gilt es den Eingriff auszugleichen. Ein entsprechendes Ausgleichskonzept muss im Zuge des weiteren Verfahrens ausgearbeitet werden.
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - 7.2.1 Bestandsaufnahme
 - 7.2.1.1 Das Plangebiet wird in vier Geltungsbereiche unterteilt.

Der Geltungsbereich 1 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 2 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 3 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.

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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereichs und dem fehlenden Bezug zur offenen Landschaft, bestehen keine Wechselbeziehungen zum Schutzgut Landschaftsbild.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Die Änderung führt zu einer zusätzlichen Neuversiegelung in den Geltungsbereichen 2 und 3. Die restliche Fläche ist bereits asphaltiert.

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 der Versiegelung, sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen der geschützten Biotope oder des FFH-Gebiets zu erwarten. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung ist das Plangebiet vom FFH-Gebiet nicht einsehbar. Auswirkungen auf mögliche störungsempfindliche Vogelarten oder Säugetiere in dem Natura 2000 Gebiet sind auf Grund der zeitlichen Begrenzung, des geringfügigen Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung 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 sich die Fläche nur geringfügig auf bereits versiegelten Flächen vergrößert.

Geltungsbereich 1 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 2 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 3 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.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 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.
- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 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.
- 7.2.3.5 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.
- 7.2.3.6 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.

- 7.2.3.7 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.
- 7.2.3.8 Die gestalterische Einschränkungen von Werbeanlagen werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

7.2.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 7.2.4.1 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 1:

Flr.-Nr. 55/24: ehemals öffentliche Grünfläche mit zwei festgesetzten Bäumen. Wurde bereits asphaltiert und wird nun nachträglich ausgeglichen.

Geltungsbereich 2:

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 3

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.

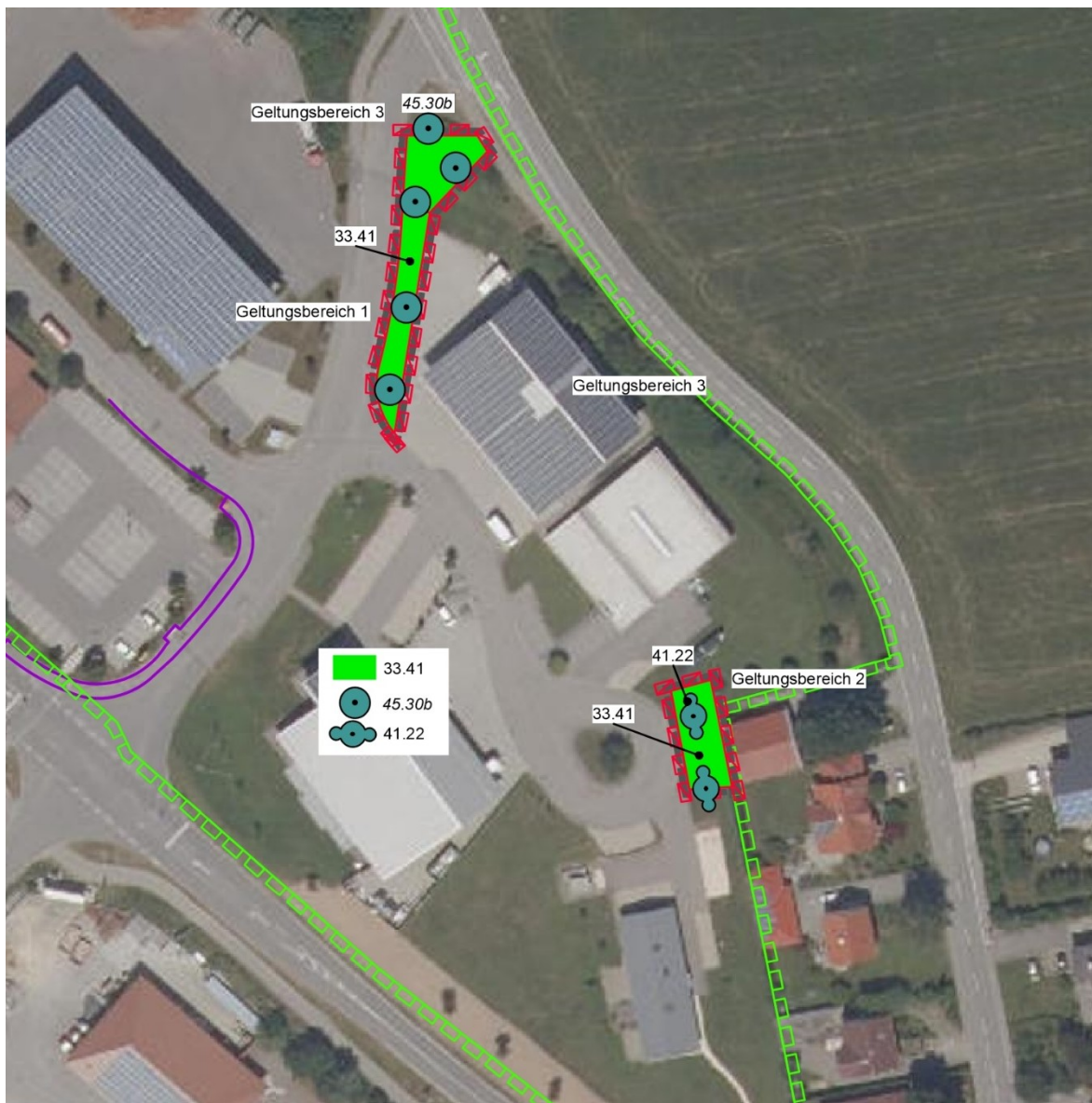
Die durch die Änderung wegfallenden (geplanten) Pflanzmaßnahmen sind, da es sich um interne Ausgleichsmaßnahmen handelt, gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (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.

- 7.2.4.2 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

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 ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	505	10	5.050
45.30	Einzelbäume, fünf Stück, prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 50 cm	250	6	1.500
41.22	Strauchpflanzungen (2 Stk. x 7 m ²)	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.



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

7.2.4.3 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 8.699 Ökopunkten.

7.2.4.4 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).

7.2.4.5 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 m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,833, 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.

7.2.4.6 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- Festgesetztes Gewerbegebiet: 427 m²

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 427 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	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 ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	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

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

7.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Gemäß dem o.g. Bewertungsmodell kann bei Bauvorhaben, die bis 1.000 m² (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.

7.2.4.9 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

7.2.4.10 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit nicht vollständig abgedeckt. Der Ausgleichsbedarf an 13.537 Ökopunkten wird durch die Ökokontomaßnahme "Reute und Bergäcker bei Danketsweiler" (Aktenzeichen 436.02.062) vom Ökokonto der Gemeinde Horgenzell abgebucht. Zudem erfolgt ein externer Zukauf an Punkten von der Ökokontomaßnahme "Grünland Öko- Hof Ratzen-

ried" (Aktenzeichen 436.02.065) der Öko-Hof Ratzenried GmbH. Der Ökokontomaßnahme "Reute und Bergäcker bei Danketsweiler" werden 5.054 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben 201.335 Ökopunkte der Maßnahme auf dem Ökokonto der Gemeinde Horgenzell. Der Ökokontomaßnahme "Grünland Öko- Hof Ratzenried" werden durch Zukauf 8.483 Ökopunkte zugeordnet. Es verbleiben 1.693.631 Ökopunkte der Maßnahme (siehe "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" unter Ziffer 3). Der anfallende Ausgleich wird damit komplett abgedeckt.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

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

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche der Geltungsbereiche:

Geltungsbereich 1: ca. 188 m²

Geltungsbereich 2: ca. 162 m²

Geltungsbereich 3: ca. 167 m²

9.2.1.2 Flächenanteile:

Festsetzung vor der 2. Änderung	Festsetzung nach der Änderung	Fläche in ha
Öffentliche Grünfläche	Gewerbegebiet	ca. 462 m ²
Private Grünfläche	Gewerbegebiet	ca. 56 m ²

9.3 Zusätzliche Informationen**9.3.1 Planänderungen**

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 04.04.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.04.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.04.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (aus-

fürliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.04.2024 enthalten):

- redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser
- Klarstellende Ergänzung zum Anbauverbot entlang der L 288
- Klarstellender Vereinheitlichung der Beschriftung des Leitungsrechtes
- Entfernung der grauen Balkenlinie zur Kenntlichmachung des Geltungsbereiches (rote Linie verbleibt)
- Ergänzung der Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich
- Ergänzungen zum Artenschutz (Ersatzquartiere Fledermäuse)
- zusätzliche Hinweise
- Ergänzungen und Anpassungen bei der Abarbeitung der Umweltbelange
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2025 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.09.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 23.09.2025 enthalten):

- Entfernung des Geltungsbereiches 1 aus dem Geltungsbereich, entsprechend Entfernung aller Festsetzungen, Hinweise und Begründungsbestandteile aus dem Entwurf, die sich lediglich auf den Geltungsbereich 1 beziehen
- Neunummerierung der Geltungsbereiche wie folgt:

Geltungsbereich 1	entfällt
Geltungsbereich 2	wird zur Geltungsbereich 1
Geltungsbereich 3	wird zur Geltungsbereich 2
Geltungsbereich 4	wird zur Geltungsbereich 3
- Umwandlung der Grundflächenzahl (GRZ) in eine zulässige Grundfläche bei Beibehaltung der tatsächlichen Bebaubarkeit
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süd nach Nord
auf den Geltungsbe-
reich 1



Blick von West nach Ost
auf den Geltungsbe-
reich 2



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2023.

11.2 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).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 02.01.2024 bis 05.02.2024 (Billigungsbeschluss vom 12.12.2023; Entwurfsfassung vom 08.12.2023; Bekanntmachung am 22.12.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 05.08.2022 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 14.12.2023 (Entwurfsfassung vom 08.12.2023; Billigungsbeschluss vom 12.12.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.04.2024 über die Entwurfsfassung vom 04.04.2024.

Horgenzell, den 22.04.2024

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

11.5 Ergänzendes Verfahren (gem. § 214 Abs. 4 BauGB)

Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.09.2025 mit der Entwurfsfassung vom 10.09.2025.

Der Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.09.2025 über die Entwurfsfassung vom 10.09.2025.

Horgenzell, den

.....

(Volker Restle, Bürgermeister)

11.6 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rötenbach" in der Fassung vom 10.09.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.09.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Horgenzell, den

.....

(Volker Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.11.2025 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)

Plan aufgestellt am: 08.12.2023
Plan geändert am: 04.04.2024
Plan geändert am: 10.09.2025

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.