

Gemeinde Deggenhausertal



Bebauungsplan "Freizeitgelände Höchsten" Gemarkung Homberg

Planungsrechtliche Festsetzungen
mit Begründung

Entwurf

07. Februar 2022



Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“ Gemarkung Homberg

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung
in der Fassung vom 07. Februar 2022

Verfahrensführende Gemeinde:

Gemeinde Deggenhausertal

Bürgermeister Fabian Meschenmoser
Rathausplatz 1
88693 Deggenhausertal
Tel. 07555 9200 0
info@deggenhausertal.de

Auftraggeber:

Berggasthof Höchsten - Familie Hans-Peter Kleemann

Höchsten 1
88636 Illmensee
Tel. 07555 92100
info@hoechsten.de

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt

Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
info@365grad.com
www.365grad.com

Projektleitung:

Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung:

B.A. Ute Nestel
Tel. 07551 949558 10
u.nestel@365grad.com

Projektnummer:

2288_bs

Inhaltsverzeichnis

TEIL I GRUNDLAGEN..... 4

 1.1 Übersichtskarte 4

 1.2 Rechtsgrundlagen..... 5

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN..... 6

TEIL III HINWEISE..... 14

Teil IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen..... 18

 4.1 Planungsinhalte 18

 4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets 18

 4.1.2 Ziel und Zweck der Planung 18

 4.1.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl..... 19

 4.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes 20

 4.1.5 Verkehrserschließung..... 20

 4.1.6 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung 21

 4.1.7 Grünordnungskonzept..... 21

 4.1.8 Flächenbilanz 21

 4.2 Umweltbericht (Zusammenfassung)..... 21

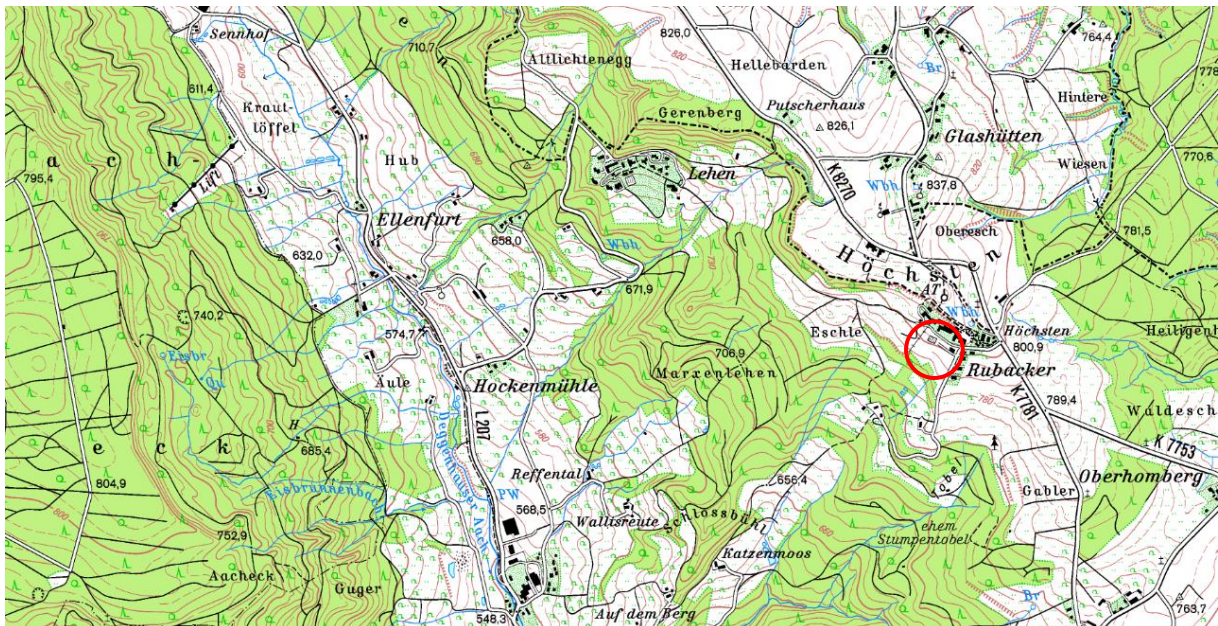
TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 23

 A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil - Planteil)..... 23

 B. Umweltbericht mit Bestandsplan (2288/1)..... 23

TEIL I GRUNDLAGEN

1.1 Übersichtskarte



1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 u.102a geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Höchst“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2288/2) vom maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



Orange
mittel

- 1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dient vorwiegend der Anlage eines Erholungs- und Freizeitgeländes für die Gäste des angrenzenden Hotels (Umbau der ehemaligen Fachklinik Höchst).
- 1.2 Zulässig sind die zur Betreibung eines Schwimmbads, Wellness- und Saunabereichs erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Geländemodellierungen (Aufschüttungen, Naturschwimmteich).
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig ist außerdem eine untergeordnete, landwirtschaftliche Tierhaltung mit den dafür notwendigen Nebenanlagen.
- 1.4 Nicht zulässig sind Wohnen und Beherbergungsstätten. Das Aufstellen von Wohnwägen und Mobilheimen ist ebenfalls unzulässig.
- 1.5 Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 10 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen
Im Sondergebiet (SO) wird eine Grundflächenzahl von 0,4

§ 16 (2) 1 BauNVO

festgesetzt. Unterirdische Anlagen gehen in die Berechnung der GRZ mit ein.

- 2.2 Anzahl Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO

Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe inkl. aller Dachaufbauten von 807,0 m ü. NN bestimmt. Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe wird ausgeschlossen. § 18 (1) BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB



Blau

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. § 23 (1,3) BauNVO

- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Sondergebiet nur folgende bauliche Anlagen zulässig: § 23 (5) BauNVO

- Terrassen und Steganlagen,
- Schwimmbecken/Teich bis zu einer maximalen Größe der Wasserfläche von 600 m²
- Spiel- und Sportgeräte,
- 2 Saunahütten oder vergleichbare Nebenanlagen mit einer jeweiligen Grundfläche von maximal 30 m² und einer maximalen Firsthöhe von 4 m über Gelände.
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die der Tierhaltung dienen (Ställe, Scheunen, Unterstände)

4. Öffentliche und private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Hellgrün

- 4.1 Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ festgesetzt. § 9 (1) 15 BauGB

- 4.2 Die private Grünfläche ist zu mindestens 70% naturnah zu gestalten mit blütenreichen Wiesenflächen und gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzlisten I und II.

Aufwertung der Wiesenflächen: Herstellung optimaler Keimbedingungen durch Aufreißen der Grasnarbe (z.B. Striegeln); Mahdgutübertragung, im Idealfall von den angrenzenden FFH-Mähwiesen, alternativ Übersaat mit autochthonem Saatgut. 2-malige Mahd der Wiese/Jahr. 1. Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (Glatthafer), je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2.

Schnitt witterungsabhängig jedoch frühestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mahdgutes, Ausbringung von Festmist alle 2 bis 3 Jahre auf der Fläche zulässig.

Auf 20 % der Fläche (ca. 1.030 m²) kann eine intensivere Nutzung des Grünlandes erfolgen (z.B. Rasen zur sportlichen Betätigung).

Auf weiteren maximal 10 % (ca. 515 m²) dürfen Wege mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Geringfügige, landschaftsgerechte Geländemodellierungen sind möglich. Flächige Abgrabungen und nächtliche Beleuchtung sind nicht zulässig.

Die Gestaltung wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. (Maßnahme M3 Umweltbericht).

- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wie z.B. Ställe, Scheunen, Hütten, überdachte Stellplätze, Garagen, sind in der privaten Grünfläche unzulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

- 5.1 Retention von Niederschlagswasser (Maßnahme M4 Umweltbericht) i. V. m. § 74 (3) 2 LBO

Zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Niederschlagswassers ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Retentionsbecken anzulegen. Das Becken ist mit Hilfe einer Anschüttung eines Damms anzulegen. Eine Abgrabung ist nicht zulässig.

Die unbelasteten Niederschlagswässer werden in der Retentionsmulde gepuffert und versickert, überschüssiges Wasser sickert über einen Überlauf in den angrenzenden Wald. Der Böschungsverlauf ist naturnah zu gestalten. Das Becken ist als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen (z. B. Saatgutmischung Rieger Hofmann GmbH Nr. 06 – Feuchtwiese, Syringa Mischung 01: Feuchtwiesenmischung, Saatgut vergleichbarer Qualität oder Mahdgutübertragung (z.B. Archewiesen-Projekt)). Die Fläche ist 2x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen.

Die Böschung zum Wald hin ist mit geeigneten schattenverträglichen, gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Weidenarten, Holunder, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen).

Flächen nach Norden sind gemäß Punkt 4.2 (Maßnahme M3) als artenreiche Wiesenflächen anzulegen.

Von Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken (z.B. Dachbegrünung, Zisternen zur Brauchwassernutzung, Bewässerung der Außenanlagen, offener Schwimmteich) ist Gebrauch zu machen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20+25 BauGB**
i.V.m. § 9 (1a) BauGB

- 6.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Maßnahme V5 Umweltbericht) § 9 (1) 20 BauGB

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen.

- 6.2 Verwendung offenporiger Beläge (Maßnahme M2 Umweltbericht) § 9 (1) 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Hofflächen, Pkw-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine) versickerungsfähig anzulegen.

- 6.3 Erhalt von Gehölzen (Maßnahme V3 Umweltbericht) § 9 (1) 25b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bestandsbäume Nr. 1-3 im Bereich der Tierställe (Hainbuche, zwei Bergahorne) sowie die Rotbuchen-Gruppe Nr. 4-8 werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß den Vorgaben einschlägiger Fachnormen vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien, das Abstellen von Geräten sowie die Anlage von Wegen oder Befestigungen im Trauf- und Wurzelbereich sind unzulässig. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die Feldhecke/Feldgehölz am östlichen Gebietsrand außerhalb des Geltungsbereichs ist zu erhalten und vor

bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die Neuanlage von Wegen oder Durchfahrten durch diese Hecke ist nicht zulässig. Eine 4 Meter breite Zufahrt zur Bewirtschaftung der Grünflächen im Geltungsbereich ist im Bereich der bestehenden Durchfahrt durch die Hecke zulässig (in der Planzeichnung gekennzeichnet).

Bei Abgang sind die Gehölze mit Arten der Pflanzlisten I und II gleichwertig zu ersetzen.

- 6.4 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung (Maßnahme M5 Umweltbericht) § 9 (1) 20 BauGB

Die Beleuchtung des Geländes muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Eine nächtliche Beleuchtung der privaten Grünfläche (südlicher Teil des Geltungsbereichs) ist nicht zulässig. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft nach Osten, Süden und Westen ist weitgehend zu minimieren.

Für die Außenbeleuchtung im Sondergebiet sind insektenschonende Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.

- 6.5 Vermeidung von Vogelschlag (Maßnahme V6 Umweltbericht) § 9 (1) 20 BauGB

Verglaste Wind- und Sichtschutzelemente, verglaste "über-Eck"-Situationen, gläserne Verbindungsgänge und Glaspavillons sind nicht zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen und transparente Bauteile sind zu vermeiden (max. 3 m² Glasfläche).

Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können (Südfront Schwimmbad), sind zwingend spiegelungsarme Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas, Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster, Raster aus flächige vertikalen oder horizontalen Linien oder Punktraster) gemäß den Vorgaben

der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu verwenden (SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht.)

- 6.6 Erdüberdeckung von unterirdischen Gebäudeteilen § 9 (1) 25a BauGB
(Maßnahme M8 Umweltbericht)

Unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen.

- 6.7 Pflanzung einer Feldhecke (Maßnahme M7 Umweltbericht)** § 9 (1) 25a BauGB

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine ca. 36 m lange und 2,5 m breite freiwachsende Hecke unter Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzlisten I und II anzulegen.

7. Zuordnungsfestsetzung Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen an anderer Stelle (externe Kompensationsflächen/-maßnahmen; Sicherung über öff.-rechtl. Verträge)

§ 9 (1a) BauGB

- 7.1 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Kompensationsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung zugeordnet. Die plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen befinden sich auf Flurstücken im Eigentum des Vorhabenträgers. § 9 (1a) BauGB

- 7.2 Aufwertung der an den Geltungsbereich grenzenden Wiesenflächen, Pflanzung von Hecken und Obstbäumen auf Flst. 1270/3, Gemarkung Homberg (Maßnahme K1 Umweltbericht)**

Aufwertung der Wiesenflächen: Herstellung optimaler Keimbedingungen durch Aufreißen der Grasnarbe (z.B. Striegeln); Mahdgutübertragung, im Idealfall von den angrenzenden FFH-Mähwiesen, alternativ Übersaat mit autochthonem Saatgut. 2-3 malige Mahd der Wiese/Jahr. 1. Schnitt je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2. Schnitt witterungsabhängig, jedoch frühestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mähgutes, Ausbringung von Festmist alle 2 bis 3 Jahre auf der Fläche zulässig.

Ziel auf der südlichen Wiesenfläche: Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (südlich des Grundstücks vorhanden)

Pflanzung/ Ergänzung einer Feldhecke an der Grenze zum FFH-Gebiet westlich des Baufensters (mind. 5 m breit, ca.

155 m²) sowie von insgesamt 9 Obstbäumen (regionaltypische Sorten). Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen der Pflanzlisten I und II. Sicherung und Erhalt, bei Abgang gleichwertiger Ersatz.

7.3 Aufwertung der Wiesenflächen auf dem Flurstück 348 (Gemarkung Illwangen) (Maßnahme K2 Umweltbericht)

Herstellung optimaler Keimbedingungen durch Aufreißen der Grasnarbe (z.B. Striegeln); Mahdgutübertragung, im Idealfall von FFH-Mähwiesen / artenreichen Feuchtwiesen im Umfeld, Alternativ Übersaat mit autochthonem Saatgut. 2-malige Mahd der Wiese/Jahr. 1. Schnitt je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2. Schnitt witterungsabhängig jedoch frühestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mähgutes.

8. Sonstige Festsetzungen



8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freizeitgelände Höchsten“

§ 9 (7) BauGB

8.2 Pflanzlisten

Pflanzliste I: Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Alternativ: Hochstamm-Obstbäume und Walnüsse in regionaltypischen Sorten

Pflanzliste II: Sträucher

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist nur gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus leavigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

TEIL III HINWEISE

1. Artenschutz bei Gebäudeabrissen (Maßnahme V1 Umweltbericht)

Vor dem Abbruch von Gebäuden (Schuppen, Ställe, Gewächshaus) muss durch fachkundige Begutachtung sichergestellt werden, dass kein Gelege von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen von den Arbeiten betroffen sind.

Wird eine Betroffenheit von Tieren durch den Fachgutachter festgestellt, sind durch diesen Maßnahmen zu benennen, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen. Ein Abriss darf nur zwischen dem 01. November und 29. Februar erfolgen.

Vor Abrissarbeiten wird empfohlen, diese rechtzeitig (Mai-Juli) durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Ersatzquartiere zu schaffen.

2. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (Maßnahme V2 Umweltbericht)

Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

3. Schutz des Oberbodens (Maßnahme M1 Umweltbericht)

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieser geeignet mit tiefwurzelnenden Pflanzen zu bepflanzen. Das Zwischenlager darf nicht befahren werden.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtungen auf bereits befestigten Flächen und verdichtungsarmes Arbeiten. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Das anfallende unbelastete Bodenmaterial ist durch einen Massenausgleich auf dem Grundstück vor Ort wiederzuverwenden.

Wird für eventuelle Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 oder VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit

Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.

Die Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), des Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, UM 1994) sind anzuwenden.

4. Gefahrenstoffe und Abfall (Maßnahme V4 Umweltbericht)

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Deggenhausetal-Wittenhofen“ sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Bei der Lagerung oder Handhabung wassergefährdender Stoffe sind die Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS)" vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

5. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnungen des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale

Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers über eine Retentions- / Versickerungsmulde bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist.

7. Archäologische Denkmalpflege

Der Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“, Gmde. Deggenhaustal liegt im unmittelbaren Nahbereich der nordwestlich und westlich anschließenden Kulturdenkmalfläche gem. § 2 DSchG „Abgegangenes Kloster Rubacker“, ADAB-Id. 96615118. Als Standort des ab 1414 in Schriftquellen belegten Klosters gilt der Bereich des Hofes Rubacker 14 westlich der heutigen Fachklinik. Im Bereich der Hofraite und der westlich davon gelegenen Wiese sind angeblich nicht näher bezeichnete Bodenfunde gemacht worden. Es ist möglich, dass sich insbesondere in den westlichen Abschnitten des Bebauungsplans archäologische Strukturen im Boden befinden, die Zeugnis von der ehemaligen Klosternutzung ablegen und gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale sind. Eine undokumentierte Zerstörung dieser Strukturen wäre gem. § 8 DSchG unzulässig. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grenzen der in der ADAB verzeichneten Denkmalfläche nicht die tatsächlichen Grenzen der ehemaligen Klosternutzung bezeichnen können. Somit ist grundsätzlich auch in den angrenzenden Flurbereichen mit archäologischen Strukturen zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG handeln kann.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege (Ansprechpartner: Dr. Mathias Hensch Tel. 07071/ 757-2449; Mail: mathias.hensch @ rps.bwl.de) aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen im Bereich der betroffenen Fläche durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen und ggf. notwendige spätere Rettungsgrabungen hat der Planungsträger zu übernehmen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt weiterhin:

Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB „Deggenhausetal-Wittenhofen“ (Nr. 435138, Rechtsverordnung vom 16.03.2000). Die Vorgaben der Verordnung sind einzuhalten.

9. Vorhandene Stromleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4 kV-Kabel der Netze BW GmbH. Eine Bebauung ist nur nach Rücksprache mit der Netze BW GmbH zulässig.

10. Insektenschonende Beleuchtung

Die Beleuchtungsintensität im Sondergebiet ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. (Maßnahme M5 Umweltbericht)

Teil IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Planungsinhalte

4.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das rd. 1,1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 1270/2 und 1270/3 (teilw.) im Gewann Rubacker auf der Gemarkung Homberg in der Gemeinde Deggenhaustal. Es liegt auf einem weithin sichtbaren Höhenrücken auf dem Höchsten unterhalb der ehemaligen Fachklinik der Zieglerschen. Die Flächen des dazugehörigen Gasthofs/Hotel liegen teilweise auf der Gemarkung Illwangen, Gemeinde Illmensee.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 4 m ab (ca. 802 bis 798 m ü. NN).

Im Osten und Norden wird es von Anliegerstraßen und einer modernen Kapelle begrenzt. Südlich schließt Wald an. Im Westen grenzen hinter einer Baumhecke Wiesen an.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von ruderalisiertem und teils verbuschten Grünland mit einzelnen Gehölzgruppen. Im Westen befinden sich ein nicht mehr genutztes Gewächshaus sowie kleinere Schuppen und Tierställe.

4.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets. Auf der Fläche der beiden Flurstücke 1270/2 und 1270/3 soll der bestehende Berggasthof und das geplante Wellnesshotel um ein Freizeitgelände erweitert werden. Die Fläche wurde zuvor vom ehemaligen Fachkrankenhaus Rubacker als Erholungsfläche mit Tierhaltung genutzt. Im Zuge des geplanten Teilabrisses, Umbaus und Erweiterung der ehemaligen Fachklinik am Höchsten in ein familienfreundliches Wellness-Hotel ist für das Freizeitgelände ebenfalls eine Umnutzung vorgesehen.

Das Gelände fällt nach Südosten ab und bietet einen hervorragenden Ausblick über den Bodensee bis zu den Alpen und somit ein hohes Erholungspotential.

Das geplante Freizeitgelände umfasst ein Schwimmbad mit Sauna- und Wellnessbereich. Geplant sind Innen- und Außenbecken und Saunahütten. Die Gestaltung des Außenbereichs passt sich dem Gelände an und ist in verschiedene Bereiche unterteilt. Unter anderem sind Wege, Liegewiesen und Rasenflächen für sportliche Aktivitäten vorgesehen. Zudem soll im Außenbereich ein Naturschwimmteich mit einer Fläche von rund 650 m² angelegt werden, welcher durch Holzdecks und -stege erlebbar gemacht werden soll.

Die landwirtschaftliche Tierhaltung mit mehreren Ställen im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs soll als Naturerlebnisangebot erhalten bleiben.

Ziel ist es, das Freizeitangebot des Berggasthofs mit Hotelbetrieb zu erweitern. Für diesen wurde im Jahr 2017 bereits der Bebauungsplan „Berggasthof/Hotel Höchsten“ aufgestellt, welcher den Bestand sichern und moderne Erweiterungsmöglichkeiten schaffen sollte.

Um für das Freizeitgelände die notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Deggenhaustal, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Sondergebiet auszuweisen. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan.

4.1.3 Übergeordnete Planungen, Standortwahl

Regionalplan 1996 „Bodensee-Oberschwaben“

Der Berggasthof sowie die angrenzenden Grünanlagen (u.a. Freizeitgelände) liegen nach Plansatz 3.3.2 des rechtskräftigen Regionalplans (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996) in einem Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Anhörungsentwurf 2020 der aktuellen Fortschreibung ist das Vorranggebiet unter Plansatz 3.2.1 erfasst. Der Siedlungsbereich inklusive dem Plangebiet sowie die Flächen auf der Gemarkung Illwangen sind hier aus dem Vorranggebiet ausgenommen. Südlich und westlich grenzt eine Grünzäsur an.

Da dieser regionalplanerischen Festsetzung Zielcharakter zukommt, ist diese nach §1 Abs. 4 BauGB zwingend zu beachten und kann nur durch eine Regionalplanänderung oder ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden. Da der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes und der dafür erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel des Regionalplans „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ entgegensteht, wurde im Oktober 2016 ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Mit der Entscheidung vom 18.04.2017 hat die höhere Raumordnungsbehörde (hier RP Tübingen) auf Antrag der Gemeinden Deggenhausetal (Bodenseekreis) und Illmensee (Landkreis Sigmaringen) für die Errichtung eines Familienhotels im Bereich des bestehenden Berggasthofs „Höchsten“ eine Abweichung vom Ziel „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege Nr. 8: das Deggenhausetal“ (Plansatz 3.3.2) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit Vorgaben für die Bauleitplanung zugelassen.

Die Maßgaben für die Bauleitplanung und die erforderlichen Baugenehmigungen sind:

- Die Entscheidung im Zielabweichungsverfahren gilt ausschließlich für die in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren für den ersten und zweiten Bauabschnitt dargestellten Um- und Neubaumaßnahmen sowie die Umstrukturierungsmaßnahmen auf der Freizeitfläche.
- Die Gemeinden Deggenhausetal und Illmensee werden verpflichtet, die Neuaufstellung oder Änderungen von Bauleitplänen im Bereich des „Höchsten“ dem Regierungspräsidium zur Prüfung der raumordnerischen Belange vorzulegen.
- Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Grundwasser und die Wasserversorgung sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung „Deggenhausetal“

Der ebenfalls betroffene Schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft (Plansatz 3.3.5) wurde inzwischen als Wasserschutzgebiet konkretisiert. Bei Einhaltung der Verordnung steht das Ziel der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen (s.o.).

Flächennutzungsplan

Die Flächen waren in der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nachdem das Zielabweichungsverfahren sowie die beantragte Änderung des Landschaftsschutzgebietes positiv beschieden wurden, ist das Plangebiet in der 1. Änderung als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung dargestellt und am 11.09.2017 genehmigt worden.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Auf der Kuppe ist ein Aussichtspunkt eingezeichnet. Im Süden und Osten grenzt ein FFH-Gebiet an. Für das Plangebiet werden keine konkreten Ziele genannt.

Standortwahl

Die Errichtung des Freizeit- und Erholungsgeländes stellt an dieser Stelle einen städtebaulich sinnvollen Standort dar, da die Alternativstandorte in verträglicher Entfernung zum Hotelgebäude an einer städtebaulich aus dem Zusammenhang gerissenen Stelle liegen. Durch die Umnutzung der ehemaligen Erholungsanlage mit Kleintierhaltung der Zieglerschen wird die Flächeninanspruchnahme auf ein verträgliches Maß reduziert und die einzigartige Landschaft des Höchsten nicht verbaut.

4.1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planung sieht zur Erweiterung des Freizeitangebots des Berggasthofs Höchsten und des geplanten Hotels die Anlage eines Freizeitgeländes vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des geplanten Hotelkomplexes soll auf der früheren Erholungsanlage der ehemaligen Fachklinik der Bau eines Schwimmbades mit Wellnessbereich, Sauna, Außenbecken und Schwimmteich erfolgen. Hierzu wird ein Sondergebiet ausgewiesen, in dem auch die bestehenden Nebengebäude und Ställe beinhaltet sind. Die Bebauung kann mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 807 ü. NN. errichtet werden.

Die Ausdehnung des Sondergebiets und der Baugrenze beschränkt sich auf die nördliche Hälfte der Fläche und entspricht somit im räumlichen Umfang etwa den im Jahr 2016 in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen auf der Freizeitfläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (zzgl. 50 % für Nebenanlagen). Mit dieser Größenordnung fügt sich die Bebauung in den umgebenden Siedlungsbestand ein und ermöglicht moderate bauliche Erweiterungen zum Zwecke der Freizeitnutzung.

4.1.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die beiden angrenzenden Anliegerstraßen Rubacker erschlossen. Von Norden erfolgt die Andienung mit Pkw und Lkw. Von der Anliegerstraße im Osten ist eine 4 m breite Zuwegung für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünlandfläche und zu den Tierställen vorhanden (bestehende Lücke in der Hecke).

Ein Ausbau oder eine Verbreiterung der Straßen sind nicht vorgesehen. Eine ausgewiesene Feuerwehrezufahrt ist nicht notwendig.

Über die Bushaltestelle „Höchsten“ besteht über die Buslinien 41 und 7385 des „Bodo“ (Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbundgesellschaft mbH) eine Anbindung nach Wilhelmsdorf, ins Deggenhausertal und eine Anschlussverbindung nach Überlingen.

PKW-Stellplätze werden auf dem Gelände nicht ausgewiesen. Die Nutzung des Freizeitgeländes ist auf die Hotelgäste beschränkt, erforderliche Stellplätze werden in den Hotelkomplex integriert.

4.1.6 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Telekommunikation sind im bestehenden Siedlungsgebiet vorhanden und können entsprechend verlängert werden.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung des anfallenden unbelasteten Dachwassers nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird zunächst durch die Dachbegrünung zurückgehalten, zur Pufferung in ein dafür herzurichtendes, ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken im Süden des Plangebiets geleitet und anschließend gedrosselt im angrenzenden Wald versickert. Zisternen oder offene Schwimmteiche zur Regenwassernutzung sind zulässig.

4.1.7 Grünordnungskonzept

Die nicht überbaubare Fläche im südlichen Plangebiet dient als private Grünfläche für die Erholung, die bestehende Tierhaltung und für Sportangebote (Zweckbestimmung: Private Parkanlage). Landschaftsbildprägende Bäume und Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Das naturnahe Erscheinungsbild der Parkanlage soll weitgehend erhalten bleiben, um eine naturbezogene Erholung zu begünstigen. Gebäude und Hütten wurden daher auf der privaten Grünfläche ausgeschlossen und befestigte Flächen auf ein Mindestmaß begrenzt, um den naturnahen Charakter des Landschaftsbilds und den Übergang zur freien Landschaft zu bewahren.

4.1.8 Flächenbilanz

- Fläche Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“: 1,10 ha
- Fläche Sondergebiet: 0,54 ha
 - (Fläche innerhalb der Baugrenze: 0,30 ha)
 - (max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4): 0,32 ha)
- Private Grünfläche: 0,52 ha
- Straßenverkehrsfläche: 0,04 ha

4.2 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Die Familie Kleemann plant, den bestehenden Berggasthof mit Hotel zu erweitern. Hierfür ist der Teilabriss, Umbau und die Erweiterung der ehemaligen Fachklinik am Höchsten in ein familienfreundliches Wellnesshotel vorgesehen. In diesem Zuge soll auch das ehemalige Freizeitgelände der Klinik wieder aktiviert und umgestaltet werden. Dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Homberg, Gemeinde Deggenhausertal und umfasst ca. 1,1 ha.

Durch die Reaktivierung und Neugestaltung des Freizeitgeländes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf Wohnumfeld und Naherholung.

Da alle wertgebenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden und der Charakter des Gebietes erhalten bleibt, sind nur geringe Beeinträchtigungen für Pflanzen und Biologische Vielfalt zu erwarten. Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens und der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn die Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz, vor allem Dachbegrünung und eine Beschränkung der Beleuchtung umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch das geplante Bauvorhaben werden fast ausschließlich bereits versiegelte oder überformte Böden in Anspruch genommen. Böden mit weitgehend unbelastetem Aufbau im südlichen Plangebiet werden durch die Auffüllung eines Retentionsbeckens auf einer Fläche von 920 m² beeinträchtigt. Hierdurch entstehen in geringem Umfang erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Reaktivierung des brachliegenden Geländes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche.

Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung in Verbindung mit der Dachbegrünung sowie der Retention sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt zu erwarten, sofern die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes beachtet werden. Bei Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Vor allem durch den über das Straßenniveau hinaus ragenden Neubau kann es zu geringen Beeinträchtigungen für das Lokalklima kommen. Aufgrund der hohen Vorbelastung und der geringfügigen Neuversiegelung in der ländlichen Siedlungsstruktur sind diese nicht erheblich.

Das Freizeitgelände fügt sich gut in die Landschaft ein und ist, außer von der Straße direkt oberhalb, kaum wahrnehmbar. Die Grünfläche behält einen parkartigen Charakter. Durch die Dachbegrünung kann der Eingriff weiter gemindert und das Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen (Licht, Lärm, Gerüche etc.) sind nicht zu erwarten.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Erhalt von Gehölzen, Schutz des Oberbodens, Verwendung offenerporiger Beläge, Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, Vermeidung von Vogelschlag, Naturnahe Gestaltung der privaten Grünfläche als Wiesenfläche mit Gehölzen, Retention von Niederschlagswasser, Reduktion von Lichtemissionen / Verwendung insektenschonender Beleuchtung, Kleinsäugerfreundliche Einzäunung des Geländes, Gestaltung der unbebauten Flächen auf dem Baugrundstück, Erdüberdeckung von unterirdischen Gebäudeteilen, Dachbegrünung.

Auch nach Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen / Biotope.

Als externe Kompensationsmaßnahmen dienen die Aufwertung der an den Geltungsbereich grenzenden Wiesenflächen, Pflanzung von Hecken und Obstbäumen sowie die Aufwertung der Wiesenflächen auf dem Flurstück 348 (Gemarkung Illwangen).

TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil - Planteil)
- B. Umweltbericht mit Bestandsplan (2288/1)