

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### **1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

#### **1.1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

1.1.2.1 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **1.1.3 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

1.1.3.1 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO nur zulässig, sofern sie das Wohnen im Sinne § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.3.2 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Höhenlage Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (3) BauGB)
- Grundflächenzahl - GRZ (§ § 17, 19 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

#### **1.2.1.1 Maximale Gebäudehöhe (GH):**

Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) wird in m über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (s. Ziffer 1.2.2) festgesetzt. Sie beträgt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal 11,0 m
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 maximal 12,50 m
- In den Mischgebieten MI1 und MI2 maximal 11,0 m
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE maximal 11,0 m.

#### **1.2.1.2 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:**

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden- und Gebäudehöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

### **1.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. BauGB)**

Die Erdgeschosshöhe EFH (Oberkante Rohboden EG) darf max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg) liegen.

Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

Abweichend davon ist für das Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 8999/1 der maßgebliche Bezugspunkt (BZP) auf der Verkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

#### **1.3.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und in den Mischgebieten MI1 und MI2 gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern (ED).

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

#### **1.4.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

#### **1.4.2** Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdeckungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

### **1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

#### **1.5.1** In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Kfz- und Fahrradstellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster zulässig. In den Flächen für Nebenanlagen mit Kennzeichnung „St“ sind ausschließlich nicht überdachte Kfz- oder Fahrradstellplätze zulässig.

- 1.5.2 Im gesamten Plangebiet müssen Garagen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der zugehörigen Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports einen Mindestabstand von 2 m.
- 1.5.3 Die Regelung in Ziffer 1.5.2 findet keine Anwendung auf Garagen und Carports, deren seitliche Außenwand parallel oder maximal mit einer Abweichung von 10° zur Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) stehen. Diese müssen mit dem äußersten Punkt der baulichen Anlage von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Die Abstände gelten nicht für die in der Planzeichnung dargestellten landwirtschaftlichen Wege
- 1.5.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die maximal an einer Seite eine ganz oder teilweise geschlossene Wand aufweisen dürfen (z.B. dadurch, dass sie an das Hauptgebäude angebaut werden.)
- 1.5.5 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Einzelhaus max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob die Doppelhäuser auf einem oder zwei Grundstücken stehen.
- Hinweis:**  
In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.7.1 Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen der Sichtdreiecke (Einsmündungen in die Obere Rheinstraße und die Oberzeller Straße) sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm Höhe freizuhalten.
- 1.8 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 1.8.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen zulässig (wie bspw. Wege und [Sitz-]Plätze [geschottert, wassergebunden oder gepflastert], Spielgeräte, fest verankerte Bänke und Tische, Pergolen, Kleingewächshäuser, Komposter, gemauerte Grillstätten und Einfriedungen) im Umfang von bis zu 10 % der als Gartenfläche festgesetzten Flurstücksgröße, maximal jedoch 50 m<sup>2</sup> insgesamt. Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schottergärten.
- 1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m zur Belichtung von Räumen im Kellergeschoss zulässig.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Im gesamten Plangebiet sind Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen

- bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Im gesamten Plangebiet sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.10.3 Im gesamten Plangebiet wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.10.4 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.
- 1.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.11.1 Das im Plangebiet ausgewiesene Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.
- 1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- 1.12.1 Eingrünung privater Stellplätze
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und in den Mischgebieten MI1 und MI2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Kfz-Stellplatzflächen zu gliedern. Neben je drei nebeneinander liegenden Kfz-Stellplätzen ist ein Grünstreifen von mind. 1 m Breite anzulegen.
- 1.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**
- 1.13.1 Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **2 HINWEISE**

### **2.1 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

### **2.2 Archäologische Denkmalpflege**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der eigentlichen Bau- und Baggerarbeiten, dem Landesamt für Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 (Tel.: 07735/93777114; Email: julia.goldhammer@rps.bwl.de bzw. rena-te.ebersbach@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Pfähle, Hölzer, Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (s.o.) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen; Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **2.3 Historische Bebauung der Insel Reichenau**

- Berggässle 7 (Flst. Nr. 8999)
- Eichenweg 16 (Flst. Nr. 9589)
- Obere Rheinstraße 10 (Flst. Nr. 9630)

Erfasst sind Rebbauernhäuser bw. Rebbauern-/Fischerhäuser, die in der für die Reichenau typischen Bauweise noch bis ins 19. Jh. erstellt wurden. Dazu kommen Wohnhäuser oder auch Rebbauernhäuser, die in ihrer Bauweise im weiteren Sinn im Heimatstil errichtet sind und sich gut in die vorindustrielle Bebauung einfügen. Genannt sind des Weiteren Sonderbauten (Hotels sowie die evangelische Kirche). Diese Gebäude sind teilweise gut überliefert, teilweise durch Modernisierungen, An- und Umbauten mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Hier wäre verschiedentlich bei zukünftigen Umbauten ein Rückbau bzw. eine optische Vereinheitlichung oder Wiederherstellung der historischen Proportionen wünschenswert. Es handelt sich also nicht um Kulturdenkmale (diese sind in der Liste der Kulturdenkmale zusammengestellt), sondern um Gebäude, die Bestandteil der historischen Siedlungsstruktur sind oder die nur in bestimmten Teilbereichen erhalten sind; diese Bauten sind deshalb gerade auch in ihrer Summe von Bedeutung für das erhaltenswerte Erscheinungsbild der Insel insgesamt.

### **2.4 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

## **2.5 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **2.5.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **2.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **2.6 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der quartären Hasenweiler-Formation sowie im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes der Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl

und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann hingewiesen.

## **2.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen; diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

## **2.8 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen oder Einfriedigungen über 0,80 m sind auszuschließen. Für die Bemessung der Sichtfelder gelten die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

## **2.9 Wasser**

### **2.9.1 Schmutzwasser**

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

### **2.9.2 Betriebswasseranlagen**

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden.

Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## **2.10 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten**

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. –Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung

der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

<http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf>

## 2.11 **Ausgleichsverpflichtung auf landwirtschaftlichen Flächen**

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB.

Reichenau, den \_\_\_\_\_

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den \_\_\_\_\_

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister

Der Planverfasser

Bekanntmachung / Inkrafttreten: \_\_\_\_\_