

Gemeinde Horgenzell
Einbeziehungssatzung "Grund"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 15.02.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 8
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 11
5	Hinweise und Zeichenerklärung 12
6	Satzung 18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 20
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 23
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 31
10	Begründung – Sonstiges 32
11	Begründung – Bilddokumentation 34
12	Verfahrensvermerke 35

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 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 GR m² Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 435 m² überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 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)

- 2.4 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m (über der Oberkante des endgültigen Geländes).
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.5 Bodenbeläge in dem einbezogenen Bereich
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.6 Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden.
 - Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
 - Es sind mindestens 6 Bäume 2 Wuchsklasse sowie 4 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - 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 das Baugebiet 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
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Viburnum opulus

2.7



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Grund" der Gemeinde Horgenzell
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff von 21.670 Ökopunkten. Diese werden von der Ökokontomaßnahme "Hunauer Moor" (Aktenzeichen: 436.02.051) mit einem Bestandwert von 1.132.026 Ökopunkten abgebucht. Nach Abbuchung verbleibt der Maßnahme ein Überschuss von 1.110.356 Ökopunkten, welche für weitere Bauvorhaben zur Verfügung stehen.
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Planskizze



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

Verbesserung der Biotopqualität des kartierten Geißelmoos-Fichtenwalds und der Randbestände sowie Aufwertung der Biotoptypen „Rauschbeeren-Fichten-Moorwald" und „Bergkiefer-Moorwald" auf ca. 17% der Fläche durch teilweise Fichtenentnahme und Rückbau bzw. Verschluß von Drainagegräben. Die Maßnahme liegt auf Flr.Nr.878 der Gemarkung Kißlegg und umfasst insgesamt eine Fläche von 142.389 m².

Aktenzeichen: 436.02.051

Aufwertung Geißelmoos-Fichtenwald:

Der aktuelle Zustand zeigt durch starke Entwässerung aus den Moorwäldern hervorgegangene und durch Fichte (*Picea abies*) dominierter Wald auf Torfboden-Standort. Es bestehen fließende Übergänge zu den Moorwäldern. Die Bestände kommen in zwei unterschiedlichen Ausbildungen vor: Zum einen ohne Zwergsträucher (Heidelbeere) und einer nur sehr artenarmen ausgebildeten Bodenvegetation, die durch Waldbodenmoosen (*Hylocomium splendens*, *Polytrichum formosum*, *Rhytidiadelphus loreus*) und Bärlapp (*Lycopodium annotinum*) dominiert wird. Zum zweiten zwergstrauchreich Ausbildung mit Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) und den oben genannten Waldbodenmoosen in der Bodenvegetation. In beiden Ausbildungen fehlt die Moosbeere (*Vaccinium uliginosum*) ebenso wie weitere, ausgesprochene Moorarten (*Andromeda polifolia*, *Vaccinium oxycoccos* und *Vaccinium uliginosum*). Der Anteil an Torfmoosen an der Bodenvegetation ist geringer als der Anteil der genannten Waldbodenmoose. Ziel durch Grundwasseranhebung ist eine für die Pflanzengesellschaft durchschnittliche Artenausstattung der Waldbodenflora. Im Moorkern auf ca. 1,5 ha ist auch eine Entwicklung zum Rauschbeeren-Fichten-Moorwald möglich. Diese Entwicklung soll mit einer Zwischenbewertung nach 5 bzw. 10 Jahren überprüft und ggf. eine Höhereinstufung als Rauschbeeren-Fichten-Moorwald vorgenommen werden. Der Dauerwald soll strukturreich, plenterartig ausgeprägt und mit Habitatbäumen, Uraltbäumen und Totholz ausgestattet sein.

Aufwertung Berakiefer-Moorwald:

Der aktuelle Zustand zeigt durch Entwässerung mäßig beeinträchtigter, in der Baumschicht und in der Verjüngung durch Berg-Kiefer (*Pinus rotundata*) dominierter Moorwald. In der Bodenvegetation hoher Anteil an Zwergsträucher wie Heidekraut (*Calluna vulgaris*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*) und vor allem auch die Moosbeere (*Vaccinium uliginosum*) mit bemerkenswerten Deckungsanteilen. Daneben sind auch ausgesprochene Moorarten (*Andromeda polifolia*, *Vaccinium oxycoccos* und *Vaccinium uliginosum*) mit hoher Stetigkeit anzutreffen. Als Moose überwiegend in der Bodenflora *Sphagnum*-Arten (Torfmoose). Ziel ist die Wiedervernäsung der Fläche durch Verschluss der Entwässerungsgräben. Förderung von *Pinus mugo* (*rotundata*) durch Entnahme von Jungfichten ab 4-5 m Höhe alle 5 Jahre. Lichtkerne für Kreuzotter sollen offengehalten werden und Verwendung von Derbholz als Kreuzotterpolter etc. Randlich Anlage von Amphibientümpeln zur Nahrungssicherung.

Aufwertung Rauschbeeren-Fichten-Moorwald:

Der aktuelle Zustand zeigt eine Zusammensetzung unterdurchschnittlicher Pflanzengesellschaften. Der Rauschbeeren-Fichten-Moorwald ist bisher nur kleinflächig anzutreffender, durch Entwässerung mäßig beeinträchtigter, in der Baumschicht und in der Verjüngung durch Fichte (*Picea abies*) dominierter Bestand. Der Rauschbeeren-Fichten-Moorwald bildet den Übergangsbereich zu den Fichtenwäldern ohne Moorarten. In der Bodenvegetation hoher Anteil an Zwergsträucher wie Heidekraut (*Calluna vulgaris*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*) und vor allem auch die Moosbeere (*Vaccinium uliginosum*) mit bemerkenswerten Deckungsanteilen. Daneben sind auch ausgesprochene Moorarten (*Andromeda polifolia*, *Vaccinium oxycoccos* und *Vaccinium uliginosum*) mit hoher Stetigkeit anzutreffen. Als Moose überwiegend Sphagnum-Arten (Torfmoose). Ziel durch Grundwasseranhebung ist eine für die Pflanzengesellschaft durchschnittliche Artenausstattung der Waldbodenflora. Der Dauerwald soll strukturreich, plenterartig ausgeprägt und mit Habitatbäumen, Uraltbäumen und Totholz ausgestattet sein.

Wert: 1.132.026 Ökopunkte

Zuordnung: 21.670 Ökopunkte

Es verbleiben 1.110.356 Ökopunkte

4

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Grund" der Gemeinde Horgenzell

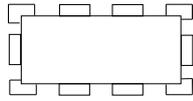
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 6 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf 12 m² (pro Grundstück) nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

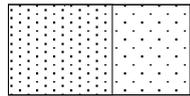
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



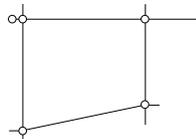
Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Satzung "Ortsabrundung Wilhelmskirch nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) Gemeinde Horgenzell, vom 15.03.1994 (siehe Planzeichnung)

5.2



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

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

1 3 1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5

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 Gärten 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.

5.6

Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

- 5.7 **Klimaschutz**
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.8 **Natur- und Artenschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.9 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**
- Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):
- Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.
- Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.
- Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

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

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefen-

lockerung 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.

5.11 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.12 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 Landesbau-ordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbau-ordnung (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.

5.13 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 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 Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen

Anlage Erläuterungen u. Hinweise – Abwasser, Grundwasser

5.14 Ergänzende Hinweise

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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Sedimenten der Tettang-Subformation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuch- tung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs- bodens ist zu rechnen.

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 In- genieurbüro empfohlen.

Garagen und seitlich geschlossene Carports sollten mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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), (GBl. S. 26,42), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 Einbeziehungssatzung "Grund" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 14.03.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Grund" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.02.2024.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Grund" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.02.2024. Der Einbeziehungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 15.02.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

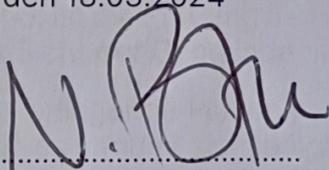
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Grund" der Gemeinde Horgenzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Horgenzell, den 18.03.2024



.....
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Nordosten des Horgenzeller Ortsteiles "Wilhelmskirch".

7.1.1.2 Der Geltungsbereich stellt aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche dar.

7.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 131 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Erfordernis der Planung

7.2.1.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses und eines Bürogebäudes geschaffen werden. Der Gemeinde Horgenzell liegt eine konkrete Anfrage des Grundstückseigentümers für diesen Bereich vor.

Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.1.2 Gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB können einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Eine Prägung durch den angrenzenden Bereich wird nicht von allen Seiten verlangt. Die einzubeziehende Fläche grenzt unmittelbar an die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung "Wilhelmskirch" an. Eine Prägung durch den angrenzenden Bereich liegt hier insbesondere durch die südwestliche und südliche Bebauung vor. Insbesondere bei der Ansicht von Norden nach Süden, auf der Gemeindestraße von Geratsberg kommend, ist die Prägung deutlich sichtbar. Die bestehende Hecke im Süden wirkt aus Sicht der Gemeinde nicht aus trennende Zäsur.

Die vorliegende Planung ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche von 0,19 ha, die einbezogen werden soll. Im Verhältnis zum bestehenden Ortsteil "Wilhelmskirch", besitzt die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Ortsteil städtebaulich sinnvoll Richtung Norden ab.

Aus Sicht der Gemeinde liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vor.

7.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.2.1 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.

7.2.2.2 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" und "Ortsrandeingrünung" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

7.2.2.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan:



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

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

7.2.3 Einzelne Festsetzungen und redaktioneller Aufbau

7.2.3.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

7.2.3.2 Der redaktionelle Aufbau des Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.4.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).
- 7.2.4.2 – Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die wenig übliche Grundstücksgröße im Randbereich des Ortsteiles sinnvoll.
- 7.2.4.3 – Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Schuppen etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

7.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.5.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Gemeindestraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 288. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Bundesstraße B 33 gegeben. Im Zentrum des Ortsteiles "Wilhelmskirch" besteht eine Haltestelle der Buslinie Ravensburg-Wilhelmsdorf.
- 7.2.5.2 Die bestehenden Straßen können als Fahrradwege und Fußwege genutzt werden.

8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung

8.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen

8.1.1.1 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wilhelmskirch der Gemeinde Horgenzell. Es grenzt im Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird das Untersuchungsgebiet von einer asphaltierten Straße begrenzt, welche den Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen trennt. Im Osten schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden, wie auch das Plangebiet selbst, landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um ein am ortsrandgelegenes, landwirtschaftlich genutztes, Grünland. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Auch sonst sind keine weiteren potenziellen Habitatstrukturen gegeben. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet damit nicht anzutreffen und auch nicht zu erwarten. Zudem wird die beplante Fläche südlich als auch westlich von Bebauung sowie nördlich von einer bestehenden Straße umgeben. Ein Verbundsystem zu wertvolleren Strukturen ist nicht gegeben. Auch das östlich angrenzende Grünland unterliegt, wie das Plangebiet selbst, einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, weswegen in Bezug auf die Flora eher artenarmes Wirtschaftsgrünland, mit nährstoffliebenden Arten vertreten ist. Der südliche Teil der Fläche, sowie Bereiche an der westlichen Grenze, weisen Spuren einer vergangenen Bodenschädigung auf. Das dortige Grünland ist durch eine lückige und verdichtete Struktur geprägt.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 130 m weiter südlich ("Tobelbach bei Wilhelmskirch", Nr. 2-8223-436-2318). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe. Ca. 95 m westlich findet sich eine Kernfläche des Biotopverbund mittlere Standorte.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebietes gehört geologisch betrachtet zur Tettanng-Subformation mit

Drumlins und wenig reliefiertem Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne. Aus dem anstehenden Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich Parabraunerden hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit entwickelt. Zu bewerten ist der Bereich als gering bis mittel in der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und hoch bis sehr hoch in der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Aufgrund der derzeitigen Nutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser ist durch die vorkommenden Glazialsedimente von Mittlerer bis geringer Durchlässigkeit. Die Deckschicht weist eine geringe bis gute Porendurchlässigkeit auf.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Etwa 140 m südlich verläuft der Güllenbach. Die dazwischen liegende Bebauung, sowie die Höhendifferenz zwischen dem Gewässer und dem Plangebiet schließen eine Überflutungsproblematik seitens des Baches aus. Abwasser fällt derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig, entsprechend der Durchlässigkeit des Bodens, über die belebte Bodenzone. Das Gelände in der beplanten Fläche fällt von Norden nach Süden leicht ab. Bei Starkregen ist Hangwasser nicht auszuschließen jedoch unwahrscheinlich. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Oberschwäbischen Hügelland. Die Fläche weist eine leichte Steigung von Süden nach Norden auf und ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Süden und Osten schließt der überplante Bereich an bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen im Norden, sowie der freien Landschaft her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Im Bestand handelt es sich um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertigen Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegende Straße und Gebäude. Der Eingriff für das Schutzgut ist als gering einzustufen. Nach Maßnahmenumsetzung weist das Gebiet mehr Habitatmöglichkeiten auf als vor der Maßnahme.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionale Beziehung anzunehmen ist, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch die Planung gehen 0,19 ha landwirtschaftlich genutzte Ertragsfläche verloren. Von dem Gemeindegebiet Horgenzell sind 51 % der Fläche als Vorrangflur I und 47 % als Vorrangflur 2 ausgewiesen. Damit zeichnet sich das Gebiet durch gute bis sehr gute Böden für die landwirtschaftliche Nutzung aus. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als hoch anzusehen.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich, unter Umständen, in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat zudem Konsequenzen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Durch die geringe Flächengröße halten sich die negativen Auswirkungen jedoch in Grenzen. Zudem wird dies durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbands Rothach zugeführt werden. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. In den Hinweisen wird zudem Überflutungsschutz empfohlen, da das Plangebiet ein von Nord

nach Süd verlaufendes Gefälle von ca. 10 % Neigung aufweist. Bei Starkregereignissen kann es hierbei zur Bildung von Hangwasser kommen.

- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung, da sich die Ortsgrenze in Richtung Norden in die freie Landschaft ausdehnt. Von dort aus ist der geplante Bau aus Norden und Osten gut einsehbar. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt hierdurch eine mittlere Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

8.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.3.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.3.1.1 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.
- 8.3.1.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch die Pflanzung von 6 Laubbäumen 2. Wuchsklasse sowie 4 Sträuchern (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.3.1.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.3.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand 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 (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	1.983	10	19.830
	Summe Bestand	1.983		19.830
Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	überbaubare Fläche (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	585	1	585

60.23	mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen zusätzliche überbaubare Flächen	435	2	870
60.60	Privatgarten	963	6	5.778
45.30b	Einzelbäume, 6 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 50 cm	300	6	1.800
Summe Planung		1.983		9.033
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				9.033
Summe Bestand				19.830
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)				-10.797

8.3.15 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 10.797 Ökopunkten.

8.3.16 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) 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).

8.3.17 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 2,666, 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.

8.3.1.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- vollständig versiegelbare Fläche (GR plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 585 m²
- gemäß Festsetzung 2.2 zusätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit teilversiegelten Belägen um weitere 50 %: 435 m²

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.020 m².

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Parabraunerde aus Geschiebemergel	1.983	3-1,5-3,5 (2,666)	10,66	21.139
Summe	1.983			21.139

Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	1.020	0-0-0 (0)	0	0
Parabraunerde aus Geschiebemergel	963	3-1,5-3,5 (2,666)	10,66	10.266
Summe	1.983			10.266

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10.266
Summe Bestand	21.139
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	-10.873

8.3.1.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 10.873 Ökopunkten.

8.3.1.10 Schutzgut Landschaftsbild: Gemäß dem o.g. Bewertungsmodell kann bei Bauvorhaben im Außenbereich, die bis 1.000 m² (teil-)versiegelter Fläche liegen, auf eine Eingriffsbewertung in Ökopunkten verzichtet werden und anstelle dessen eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erfolgen. Die Bagatellschwelle wird ausschließlich um 20 m² überschritten, sodass die Regelung noch als erfüllt angesehen werden kann. 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 mit dem Bau des Vorhabens sowie wegen der angrenzenden zu pflanzenden Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung.

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

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-10.797
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-10.873
Differenz Ausgleichsbedarf	-21.670

- 8.3.1.12 Der Ausgleichsbedarf an 21.670 Ökopunkten wird durch die Ökokontomaßnahme "Hunauer Moor" (Aktenzeichen: 436.02.051) kompensiert. Die Maßnahme liegt auf Flr.Nr.878 der Gemarkung Kißlegg und umfasst insgesamt eine Fläche von 142.389 m². Vor Abbuchung der Maßnahme weist das Konto einen Wert an 1.132.026 Ökopunkten auf. Nach Abbuchung der Maßnahme verbleibt ein Wert an 1.110.356 Ökopunkten, welcher für zukünftige Vorhaben zur Verfügung steht (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).

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Werbeanlagen. Werbeanlagen werden in ihrer Größe beschränkt und blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung werden die weiteren für das Bauvorhaben maßgeblichen Belange im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

10.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Zahl der Vollgeschosse, zulässige Grundfläche) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,19 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Stuttgart

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH, Bad Waldsee

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 15.02.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.03.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.02.2024) 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 14.03.2024 enthalten):

- Ergänzen der Ökokontomaßnahme unter Ziffer 3
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- zusätzliche Hinweise (Grundwasser, Garagenabstand)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Blick von Norden auf den Geltungsbereich, im Hintergrund die angrenzende Bebauung im Süden



Blick von Ost nach West über den Geltungsbereich



Blick von Nordwest nach Südost über den Geltungsbereich Die Hecke im rechten Bildbereich stellt die westliche Grenze des Geltungsbereiches dar



12.1 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. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.10.2023 bis 08.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 26.07.2023; Entwurfsfassung vom 12.07.2023; Bekanntmachung am 20.10.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

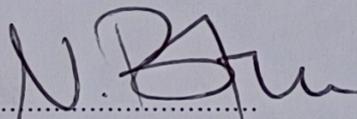
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.10.2023 (Entwurfsfassung vom 12.07.2023; Billigungsbeschluss vom 26.07.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2024 über die Entwurfsfassung vom 15.02.2024.

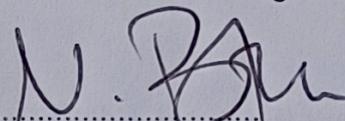
Horgenzell, den 20.03.2024


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

12.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einziehungssatzung "Grund" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 15.02.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.03.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

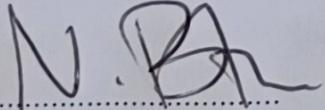
Horgenzell, den 20.03.2024


.....
(Volker Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Grund" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den 29.03.2024


.....
(Völker Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.07.2023

Plan geändert am: 15.02.2024

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

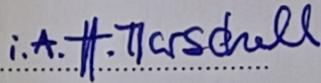
Stadtplanung und Projektleitung

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.