

Gemeinde Horgenzell
Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung
„Gossetsweiler“

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146	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)	6
4	Hinweise und Zeichenerklärung	8
5	Satzung	16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	18
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB	26
8	Begründung – Sonstiges	35
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	37
10	Begründung – Bilddokumentation	38
11	Verfahrensvermerke	39

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung (für die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Bereich der Flst.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146)

2.1 Gesamt-Gebäudehöhe

Die **Gesamt-Gebäudehöhe** über NN beträgt 601,10 m, die Höhe sämtliche Bauteile der Hauptgebäude (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamt-Gebäudehöhe: Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und Oberkante des Gebäudes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von befestigten Grundstückszufahrten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; § 16 Abs. 2 LBO; siehe Planzeichnung)

2.3



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 Sichtflächen

Im Bereich zukünftiger Grundstückszufahrten muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante innerhalb eines Sichtdreieckes mit 3 m ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand ins Grundstück sowie einer Länge von 70 m entlang der L 288 gewährleistet sein. Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig, sofern wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist soweit es der Untergrund zulässt vor Ort zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist es über die öffentlichen Kanäle der gemeindlichen Regenwasserentsorgung zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.6 **Wasserdurchlässige Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" 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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nrn. 138 (Teilfläche) der Gemarkung Wolketsweiler. Der Planung werden von der Maßnahme 20.230 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 1.771 Ökopunkten steht dem Vorhabenträger für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den in der Satzung festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze



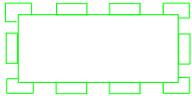
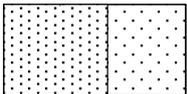
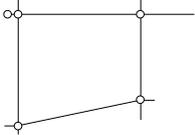
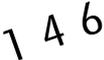
Lage Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Entwicklung einer Streuobstwiese
- Entwicklung von Extensivgrünland in den nicht bepflanzten Bereichen (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

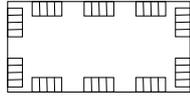
- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der rechtsverbindlichen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5 **Begrünung privater Grundstücke**
Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 4.6 **Anbauverbot entlang der L 288**
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
Auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

- 4.7 Förderung der Artenvielfalt**
- Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.8 Insektenschonende Beleuchtung/Photovoltaik**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden. Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen verwendet werden. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
- Es sollten nur Photovoltaikmodule verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).
- 4.9 Artenschutz**
- Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.
- Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Überprüfung der Fläche auf das Vorkommen der Zauneidechsen durchzuführen.

4.10 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

4.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier "Auwaldstreifen östlich Gossetsweiler" (Nr. 1-8223-436-0301) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.12



Küblerbach als Gewässer II. Ordnung mit Gewässerrandstreifen (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung)

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekieseten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

4.13 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 Schnapspflaume.

4.14 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation und Holozänen Abschwemmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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.

4.15 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".

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.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 Gründüngungspflanzenarten 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).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

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

Künftige Grünflächen 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 Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. (§ 55 WHG)

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.16 Grundwasserschutz

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

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

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

4.17 Überflutungsschutz

Aufgrund der Gewässernähe sowie bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

4.18 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.19 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auffriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

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

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911), § 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 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" in öffentlicher Sitzung am 21.09.2021 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.08.2021.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Flst.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§3 Bestandteile der Satzung

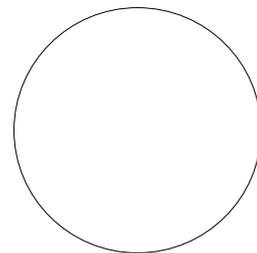
Die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.08.2021. Der Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 30.08.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§5 In-Kraft-Treten

Die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Horgenzell, den

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Ortsrand des Ortsteiles "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell. Der Ortsteil Gossetsweiler liegt etwa einen Kilometer südöstlich von Horgenzell. Im Süden des zu überplanenden Bereichs liegt unmittelbar angrenzend die Landesstraße L 288 "Alte Poststraße".
- 6.1.1.2 Es handelt sich um eine nach § 34 Abs. 4 Satz 2 verbundene Erweiterung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB. Durch die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" sollen im östlichen Randbereich des Ortsteiles Gossetsweiler der Gemeinde Horgenzell bisherige Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Bauvorhaben (ein Lagerhaus) im Ortsteil Gossetsweiler geschaffen, welche zukünftig das bestehende Ortsbild städtebaulich sinnvoll abrunden.
- 6.1.1.3 Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.
- 6.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.
- 6.1.1.5 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).
- 6.1.1.6 Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig außerhalb des Plangebietes erbracht. Der Ausgleich erfolgt auf zwei Flächen der Fl.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 171 (Teilfläche).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des einzubeziehenden Bereichs

- 6.1.2.1 Der Geltungsbereich der Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung erstreckt sich über den Bereich der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 138 (Teilfläche, aktuell als Lagerfläche genutzt) und 146 (aktuell als Garten genutzt). Er befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles "Gossetsweiler" der Gemeinde Horgenzell. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,14 ha.
- 6.1.2.2 Die Flächen der Flst.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146 werden im Rahmen dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

- 6.1.2.3 Südlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L288 "Alte Poststraße". Im Osten des geplanten Geltungsbereiches (Nördlich der Landesstraße L288 "Alte Poststraße") liegt ein Einfamilienhaus mit Garten, im Süden des geplanten Geltungsbereiches auf der anderen Seite der Landesstraße L288 "Alte Poststraße" steht ein Wohnhaus und ein Getränkemarkt. Rund 25m nördlich der überplanten Fläche verläuft der Küblerbach.
- 6.1.2.4 Für den Ortsteil "Gossetsweiler" (sowie weitere Ortsteile) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell eine Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erlassen. Diese Satzung soll nachfolgend durch die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" angepasst werden, um zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen der aktuellen örtlichen Bedürfnisse gerecht zu werden. Der nun überplante Bereich war in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bisher nicht enthalten.
- 6.1.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes bestimmt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird derzeit unter anderem als Lagerfläche und Garten genutzt.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Gemeinde Horgenzell erweitert die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung im Bereich des Grundstückes mit den Flst.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146, um die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Gossetsweiler" einzubeziehen. Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Errichtung eines Lagerhauses geschaffen werden. Die Landesstraße L288 "Alte Poststraße" stellt baulich in diesem Bereich keine Zäsur dar, da die Straße sehr schmal ist. Daher ist eine Vorprägung durch die bestehende Bebauung beiderseits der Straße gegeben. Der Geltungsbereich ist somit auf zwei Seiten komplett von Bebauung umschlossen. Die einzubeziehende Fläche ist durch die angrenzende bauliche Nutzung aufgrund ihrer Höhe und Länge ausreichend geprägt. Der Geltungsbereich stellt die Verlängerung des bestehenden Ortsrandes dar und füllt lediglich eine optische Baulücke auf. Das Vorgehen entspricht daher einer Ortsabrundung. Durch die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in diesem Bereich

wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Das hinzukommende Gebäude tritt nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus, sondern befindet sich in dessen der Verlängerung der bestehenden Ortsränder. Der Ortsrand wird abgerundet. Der geplante Geltungsbereich entspricht in seiner Größe der Größe der umliegenden Grundstücke. Die Bebauung, die mit der Satzung möglich ist, ist im Vergleich zu den angrenzenden Bereichen angemessen. Die Erschließung kann durch die Zufahrt zur Landesstraße L288 "Alte Poststraße" innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt als gesichert angesehen werden. Der Gemeinde Horgenzell liegen zudem bereits konkrete Bauanfragen der ortsansässigen Bevölkerung für diesen Bereich vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.2 Zu §1a Abs.2 Satz1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie zu LEP B VII.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden): Da es sich bei dem Vorhaben um den Bau eines Lagerhauses handelt und das Vorhaben somit im unmittelbar räumlich-funktionellen Zusammenhang mit der Bestandbebauung (Getränkemarkt) steht, ist die Umsetzung an anderer Stelle im Gemeindegebiet von Horgenzell nicht sinnvoll. Bei einer Einbeziehungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die Frage der baulichen Zulässigkeit richtet sich dann, neben den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, nach §34 BauGB. So ist gerade unter Berücksichtigung von §1a Abs. 2 Satz1 BauGB und LEP B VII.1 (Z) die Möglichkeit der Umsetzung eines Lagerhauses prinzipiell zulässig.
- 6.2.3.3 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB im überplanten Bereich nicht erforderlich, da im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung das Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss. Zunächst ergibt sich dies aus dem Wortlaut des § 34 Abs.4 BauGB. Bei der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB ist die Darstellung im Flächennutzungsplan explizit als Voraussetzung genannt. Eine solche Vorgabe ist bei der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gerade nicht formuliert (so auch Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger § 34 Rn.118b). Vielmehr gilt der Grundsatz, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss (§ 34 Abs.5 Nur.1 BauGB). Dies ist jedoch im Einzelfall von der konkreten Darstellung im Flächennutzungsplan sowie vom Umfang der einbezogenen Flächen abhängig. Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine Fläche von ca. 0,14 ha, die einbezogen werden soll. Im

Verhältnis zum bestehenden Ortsteil, besitzt die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Ortsteil städtebaulich sinnvoll in Richtung Osten ab. Aus diesen Gründen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung als gewährleistet angesehen.

Grundsätzliche Bedenken, dass durch die Aufstellung der Satzung zum Entstehen eines Siedlungssporn beigetragen wird, der dem Ziel der Raumordnung "Zersiedelungsverbot" widerspricht, werden nicht gesehen. Das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich richtet sich, neben den in der Satzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB und wird durch die Genehmigungsbehörde zu beurteilen sein. Die geplante Bebauung ist in diesem Bereich aus Sicht der Gemeinde mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

- 6.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft östlich der Planung in ausreichendem Abstand.
- 6.2.3.5 Die Flächen werden im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell/Wilhelmsdorf als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.
- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Da der unmittelbare Anlass zur Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung die Anfrage zur Umsetzbarkeit eines Lagerhauses auf dem Grundstück mit den Flst.- Nrn. 138 (Teilfläche) und 146 ist, wurden keine weiteren Standorte im Ortsteil "Gossetsweiler" sowie im Gemeindegebiet von Horgenzell geprüft. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.
- 6.2.4.2 Ziel der Planung ist es, dass mögliche Bauvorhaben zu den vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstrukturen hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Für die zwei Flächen soll erreicht werden, dass sich die geplanten bzw. möglichen Nutzungen innerhalb der zu überplanenden Bereiche in die Umgebungsbebauung einfügen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Ortsrandsituation zu beeinträchtigen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden. Bis auf wenige Festsetzungen orientiert sich die Zulässigkeit der Vorhaben bzw. deren Gestaltung an der angrenzenden Bebauung. Zusätzliche Bestimmungen können im Rahmen der Baugenehmigungsebene geregelt werden.
- 6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung gemäß

§ 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Das Landratsamt Ravensburg teilt die Auffassung der Gemeinde zu den Anwendungsvoraussetzungen des §34 BauGB und sieht diese als erfüllt an. Darüber hinaus sollen aus planungsrechtlicher Sicht die zu treffenden Festsetzungen auf ein unumgängliches Maß beschränkt werden. Die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich entsprechend nach den Vorschriften des §34 BauGB und wird im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Aus Interesse der Verkehrssicherheit ist innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ein Schutzstreifen gemäß § 22 StrG von einheitlich 10 m einzuhalten. Darüber hinaus sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ist zudem ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorzusehen und unmittelbare Zufahrten unzulässig. Neben dem Verbot von Hochbauten, baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen i.S. §10 BauNVo und Nebenanlagen i.S. §14 BauBVO sind in diesem Bereich darüber hinaus Werbeanlagen (hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO) unzulässig.

Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht gilt es neben der Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch den möglichen Umgang mit artenschutzrechtlichen Konflikten hinsichtlich der Zauneidechse darzustellen. Darüber hinaus gilt es mögliche Auswirkungen der Planung auf die nahegelegenen Biotope entlang des Küblerbaches Biotop Nr. 1-8223-436-0301 „Auwaldstreifen östlich Gossetsweiler“ im weiteren Verfahren aufzuzeigen.

- 6.2.4.4 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 (Straßen- und Wegebau, Immissions-Schutz, Naturschutz, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.
- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort. Sie verhindern die Bebauung von ortsunüblichen und die Landschaft negativ beeinflussenden Gebäuden.
- 6.2.5.2 Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

- 6.2.5.3 Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das unbedingt Nötige, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sicherzustellen. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 6.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- 6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Landesstraße L288 "Alte Poststraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Landesstraße L288 "Alte Poststraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 33 "Markdorfer Straße". Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle mit den Linien 7937, 7938 und 7939 gegeben.
- 6.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die Landesstraße L288 "Alte Poststraße" ist die Verkehrssicherheit durch die hinweisliche Außnahme von Sichtflächen gewährleistet. Eine Anbindung außerhalb der

straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Horgenzell-Gossetsweiler ist ausgeschlossen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit und im Einmündungstrichter der Erschließungsstraße. Zur Landesstraße L 288 "Alte Poststraße" besteht außerhalb der Ortsgrenze und innerhalb von 5 m ein Anbauverbot für Hochbauten (auch Werbeanlagen). Werbeanlagen sind ausgeschlossen, damit die Verkehrsteilnehmer nicht vom eigentlichen Verkehrsgeschehen abgelenkt werden. Eine Gefährdung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen wird somit ausgeschlossen. In den Einmündungsbereichen zur Landesstraße L 288 "Alte Poststraße" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

- 6.2.7.4 Derzeit befindet sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 138 (Teilfläche) und 146 vollständig im Eigentum der Bauherrenschaft, die Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche kann als gesichert angesehen werden. Sollte es nach Errichtung des Lagerhauses im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu einer Grundstücksteilung kommen, ist die Erschließung grundbuchrechtlich mittels entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie öffentlich-rechtlich u.a. über Baulasten zu sichern.
- 6.2.7.5 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 6.2.7.6 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.8 Wasserwirtschaft

- 6.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit direkt vor Ort versickert werden.
- 6.2.8.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6.2.9 Geologie

6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Gossetsweiler. Es grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung und im Süden jenseits der "L 288" an Gewerbe an. Im Norden und Osten schließt die freie Landschaft an, die landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Der Westen des Geltungsbereiches wird derzeit als Garten genutzt, die östlichen Bereiche als Lagerflächen und Stellplatz.

- 7.2.1.2 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 im Bereich der Fl.-Nr. 138 um eine nahezu vollständig gekieste Fläche, die als Lagerplatz und Fahrzeugstellplatz genutzt wird. Die Randbereiche werden ebenso wie die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt, daher ist die Flora nutzungsbedingt artenarm (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Der Bereich der Fl.-Nr. 146 wird als Garten genutzt und ist im Süden mit verschiedenen Bäumen und Ziergehölzen bepflanzt. Um eine ebene Gartenfläche zu erhalten, wurde der Boden in diesem Bereich aufgeschüttet und mit einer Betonmauer befestigt. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Die überplante Fläche ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbunds.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In einer Entfernung von etwa 35 m nordwestlich bzw. 50 m nordöstlich befinden sich entlang des Küblerbachs Teilflächen eines gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopes ("Auwaldstreifen östlich Gossetsweiler", Nr. 1-8223-436-0301). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum süddeutschen Molassebecken. Es befindet sich auf Grundlage der am

LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation (Drumlins und wenig reliefierter Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne.) und Holozänen Abschwemmmassen (Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen). Aus den spätglazialen Fließberden (Decklage) über würmzeitlichen Geschiebemergeln haben sich laut Bodenkarte Parabraunerden hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Im Auenbereich liegt meist Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemmmassen vor. Im Bereich des Gartens handelt es sich zumindest im nördlichen Bereich um eine durch eine Betonmauer gestützte Aufschüttung, durch die das natürliche Gefälle ausgeglichen wurde. Im Bereich der Kiesfläche ist der Boden stark verdichtet, der Oberboden wurde zur Anlage der Kiesfläche vermutlich teilweise abgetragen. Das natürliche Bodengefüge liegt wahrscheinlich nur noch in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereiches vor. Nur dort können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Die Durchlässigkeit für Niederschlagswasser der ursprünglich anstehenden Bodenarten war bereits nur gering bis mittel, durch die Aufschüttungen und Verdichtungen im Bereich der Lagerfläche wurde sie vermutlich noch weiter verringert. Der Geltungsbereich beträgt 0,15 ha. Er ist überwiegend bereits versiegelt, hat keine ökologische oder hydrogeologische Bedeutung und kann landwirtschaftlich nicht genutzt werden. Die Bedeutung der Fläche kann daher als gering betrachtet werden.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Küblerbach (ID 7582) verläuft etwa 20 m nördlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Für das Plangebiet liegt nicht innerhalb bekannter Überflutungflächen durch den Küblerbach. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone oder fließt geringfügig nach Norden in Richtung des Küblerbaches ab. Aufgrund der Topografie ist jedoch nicht mit einem oberflächlichen Zufluss von Oberflächenwasser zu rechnen. 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.
- 7.2.1.6 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 am Ortsrand. Im Bereich des Gartens kann sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden. Die Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Im Bereich der Lagerfläche kommt es zu einer erhöhten Wärmebildung. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zum Naturraum Oberschwäbisches Hügelland. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche in östlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Gossetsweiler. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Norden auf und ist auf Grund der intensiven Nutzungen vergleichsweise strukturarm. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden und Osten schließt der überplante Bereich an die freie Landschaft an. Südlich und westlich befindet sich bestehende Wohn- und Gewerbebebauung. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Straße her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 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 Nebenanlagen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Lagerplatzes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die Gehölze im Bereich des Gartens bleiben erhalten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Da die Kiesfläche potenziell Lebensraum für Zauneidechsen sein könnte, erfolgt auf Baugenehmigungsebene eine Kartierung und falls notwendig Konzeption von Ersatzmaßnahmen. Da der Lagerplatz von ausreichend potenziellen Lebensräumen umgeben ist, auf die die Tiere ausweichen können, kann ein eventuell auftretender Konflikt gelöst werden.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung kann eine Betroffenheit der umliegenden Teilflächen des Biotopes ausgeschlossen werden. Um die Insektenwelt im Umfeld weiterhin zu schützen, sollte eine insektenschonende Beleuchtung sowie Photovoltaikmodule mit einer geringen Reflektion verwendet werden.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende weitere Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter 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. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich beträgt lediglich 0,15 ha, für das geplante Vorhaben stehen allerdings keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung. Da es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche, die landwirtschaftliche oder hydrogeologische Bedeutung hat, handelt es sich um einen verträglichen Eingriff in das Schutzgut Fläche.

- 7.2.2.4 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 weiter eingeschränkt. Da die Durchlässigkeit bereits im derzeitigen Zustand sehr gering ist, ist die Grundwasserneubildungsrate nicht maßgeblich betroffen. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind auch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung und zu wasserdurchlässigen Belägen 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.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die im westlichen Plangebiet bestehenden Gehölze sowie die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume bleiben weiter erhalten. Durch die Bebauung der Kiesfläche wird die thermische Belastung im Plangebiet nicht maßgeblich erhöht und bleibt weiterhin auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben klimawirksame Luftschadstoffe in erheblichem Maße entstehen.
- 7.2.2.6 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. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nur in geringem Umfang in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes durch die Bebauung zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Durch die extern geplante Eingrünung entsteht für das Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung.
- 7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 7.2.3.1 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 Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

7.2.3.2 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):

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Die Höhen der Gebäude so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

7.2.3.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

7.2.3.4 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.

Zu beachten ist, dass für die bestehende Lagerfläche derzeit keine Baugenehmigung besteht. Aus diesem Grund wird diese Fläche im Bestand als Fettwiese mittlerer Standorte angenommen (angrenzende Fettwiese als Referenz).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	1.029	10	10.290
60.60	Garten	425	6	2.550
	Summe Bestand	1.454		12.840

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen	1.029	1	1.029
60.60	Garten	425	6	2.550
	Summe Planung	1.454		3.579

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	3.579
Summe Bestand	12.840
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	-9.261

7.2.3.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 9.261 Ökopunkten.

7.2.3.6 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).

7.2.3.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (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.

7.2.3.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

Im Bereich der Einbeziehungsatzung werden keine Regelungen über die maximale zulässige Versiegelung getroffen. Aus diesem Grund wird der Bereich der geplanten Lagerhalle in der Planung als vollständig versiegelt angesehen. Dies entspricht der Flächengröße von 1.029 m². Der Garten bleibt unverändert bestehen. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergibt sich daraus nicht.

Bestand

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.454	2-3-3 (2,666)	10,66	15.500
Summe	1.454			15.500

Planung

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	1.029	0-0-0 (0)	0	0
unversiegelte Fläche	425	2-3-3 (2,666)	10,66	4.531
Summe	1.454			4.531

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	4.531
Summe Bestand	15.500
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	-10.969

- 7.2.3.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 10.969 Ökopunkten.
- 7.2.3.10 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 29 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 von abzuweichen. Wie bereits oben erläutert, erfährt das Landschaftsbild mit dem Bau einer Lagerhalle sowie wegen der angrenzenden zu pflanzenden Gehölze keine erhebliche Beeinträchtigung.
- 7.2.3.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen
- 7.2.3.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 138, Gemarkung Wolketsweiler) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt (östlich Mähwiese). Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizzen unter Punkt "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)"):
- Zur Entwicklung von Streuobstbeständen werden regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden.
 - Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsflächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) bzw. als extensive Weide zu pflegen. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen.
 - Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsflächen zu verzichten.
- 7.2.3.13 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	3.143	10	31.430

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41, 45.40b	Streuobstbestand auf extensiv genutzter Fettwiese	3.143	13 + 4 = 17	53.431
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				53.431
Summe Bestand				31.430
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+ 22.001

7.2.3.14 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 9.261
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 10.969
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 138 (Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese)	+ 22.001
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (= Ausgleichsüberschuss)	+ 1.771

7.2.3.15 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 1.771 Ökopunkten. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.1.3 Die Fläche befindet sich bereits in der Hand der potenziellen Bauherrschaft.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

8.1.2.2 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 (Höhenbeschränkungen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,14 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH

8.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Eigenbetrieb der Gemeinde Horgenzell

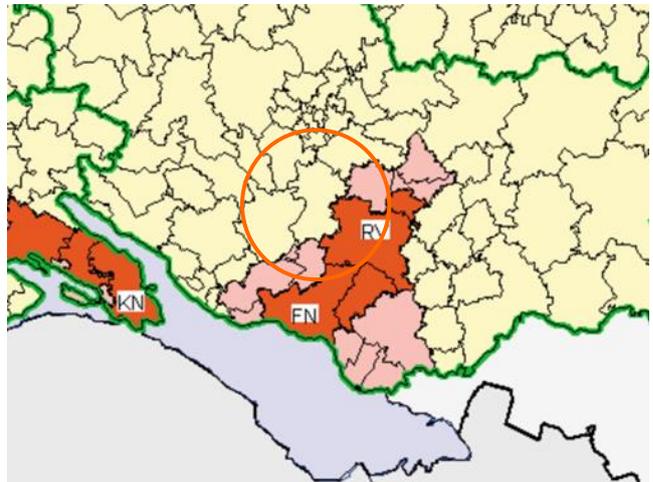
8.3 Zusätzliche Informationen

8.3.1 Planänderungen

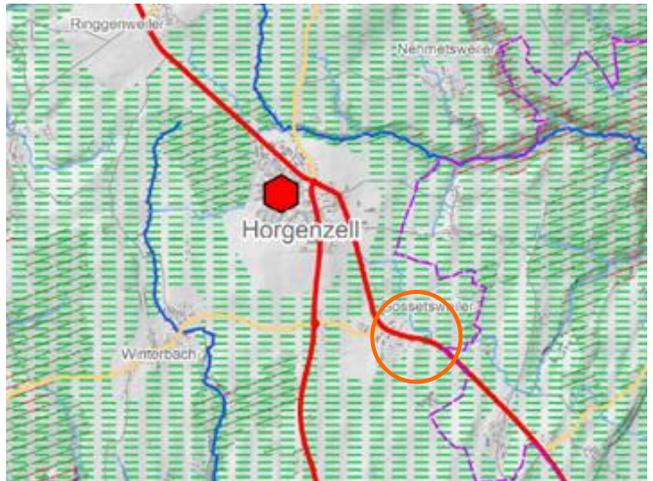
8.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.08.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun 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 21.09.2021 enthalten):

- Übersetzung der Gesamt-Gebäudehöhe, bisher als relative Höhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt, hin zur Festsetzung als absolute Höhe über NN ohne Änderung der tatsächlich möglichen Höhe
- Entfernung der Ausgleichsfläche 2 und Aktualisierung und Erweiterung der Ausgleichsfläche 1
- Ergänzungen des Hinweises zum Artenschutz
- Aufnahme eines Hinweises zur Geologie
- Änderungen und Ergänzungen der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug (= = =)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für Landwirtschaft mit Kennzeichnung der Lage der Ortsdurchfahrt



Blick von Ost nach West über den aktuell als Lagerfläche genutzten Geltungsbereich, im Hintergrund die Gartenfläche des Flst.-Nr. 146



Blick von Nordosten nach Südwesten, im Vordergrund die Gartenfläche, im Hintergrund rechts und links die prägende Bauungszusammenhang



Blick von Südosten über die Gesamtfläche nach Nordwesten, gut erkennbar ist die geringe Breite der Landesstraße L 288



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.05.2021. Der Beschluss wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Horgenzell, den 05.10.2021

.....
(Hr. Restle, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 (Billigungsbeschluss vom 18.05.2021; Entwurfsfassung vom 06.05.2021; Bekanntmachung am 18.06.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Horgenzell, den 05.10.2021

.....
(Hr. Restle, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.10.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.06.2021 (Entwurfsfassung vom 06.05.2021; Billigungsbeschluss vom 18.05.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horgenzell, den 05.10.2021

.....
(Hr. Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.09.2021 über die Entwurfsfassung vom 30.08.2021.

Horgenzell, den 05.10.2021

.....
(Hr. Restle, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" in der Fassung vom 30.08.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.09.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Horgenzell, den 05.10.2021

.....
(Hr. Restle, Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Gossetsweiler" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den 22.10.2021

.....
(Hr. Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.05.2021

Plan geändert am: 30.08.2021

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

David McLaren

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Verfasser:

.....

Stadtplanung, 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.