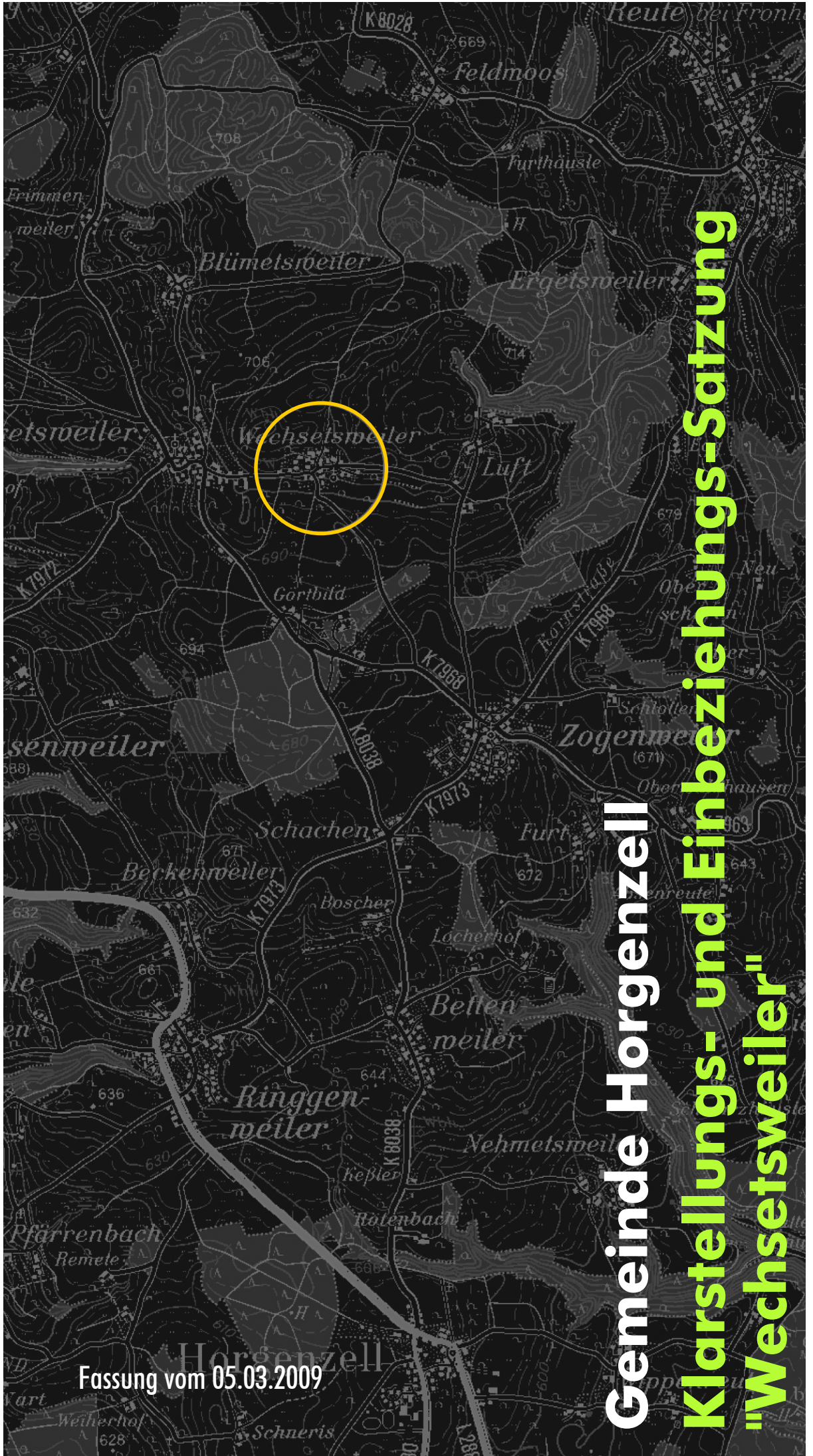


Fassung vom 05.03.2009

Gemeinde Horgenzell Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler"



Inhaltsübersicht

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung im Bereich der Klarstellungs-Satzung	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung für die Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1159/2, 1159/3 (Teilbereich) und 1140 (Teilbereich)	5
4	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)	9
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	10
6	Hinweise und Zeichenerklärung	11
7	Satzung	13
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	15
9	Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	19
10	Begründung – Sonstiges	30
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	32
12	Begründung – Bilddokumentation	33
13	Verfahrensvermerke	34

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354)





Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Klarstellungs-Satzung "Wechsetsweiler" für den Orts-Teil Wechsetsweiler der Gemeinde Horgenzell.

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

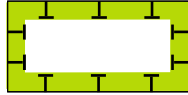
3 **Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung für die Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1159/2, 1159/3 (Teilbereich) und 1140 (Teilbereich)**

- 3.1 FH m **Firsthöhe** als Höchstwert
Bestimmung der FH: Abstand zwischen
— Oberkante des natürlichen Geländes und
— Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.2  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.3 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
— E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
— D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 3.4  Private **Grünfläche** als **Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.5



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Die Fläche ist im Bereich der Pflanzung mit Gehölzen zu bepflanzen und im an die Pflanzung angrenzenden Bereich durch extensive Pflege zu einem mesophilen Heckensaum zu entwickeln. Durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde Horgenzell und dem Grundeigentümer ist sicherzustellen, dass die Fläche dauerhaft als Ausgleichsfläche gesichert ist und entsprechend gepflegt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.6 Pflanzungen auf den privaten Grundstücken in den einbezogenen Bereichen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den einbezogenen Bereichen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Generell 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, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die einbezogenen Bereiche festgesetzte Pflanzliste:

Bäume

Obsthochstämme (Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschgen usw.)

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn

Acer campestre
Acer platanoides

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Deutscher Ginster	<i>Genista germanica</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.7

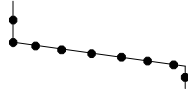


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung;

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingu-
grünung; es sind ausschließlich folgende Sträucher zu verwenden:
Schlehe (*Prunus spinosa*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Weißdorn
(*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und anderen
heimischen Rosenarten, Echtem Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

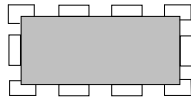
3.8



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.9



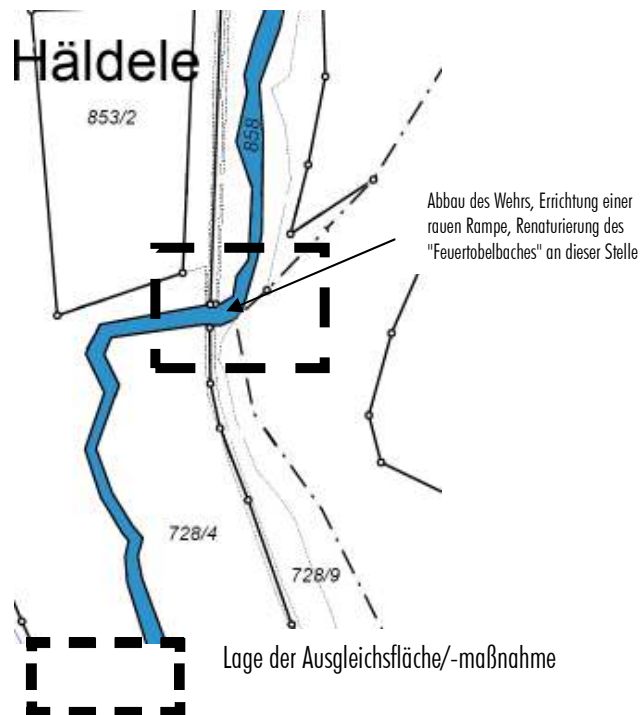
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" für den Orts-Teil Wechsetsweiler der Gemeinde Horgenzell.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auf den einbezogenen Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1159/2, 1159/3 (Teilbereich) und 1140 (Teilbereich) wird eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 858 (Teilfläche) der Gemarkung Horgenzell zugeordnet. Diese Ausgleichsmaßnahme wird auch den einbezogenen Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen "Horgenzell", "Rolgenmoos" und "Gossetsweiler" zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf für alle Einbeziehungs-Satzungen entspricht einem Flächenwert von rund 5.310 m²; für die vorliegende Satzung ist ein Ausgleich entsprechend einer Fläche von etwa 664 m² erforderlich. Da die Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" liegt, muss mit dem Landratsamt Ravensburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichs-Maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein.


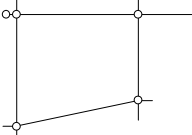



5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

5.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.4 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 6.5 **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).
- Gemäß § 42 des Bundes-Naturschutzgesetzes (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 § 42 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Scheunen) oder 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.
- Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brand-

schichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell die Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.03.2009.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff auf den einbezogenen Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1159/2, 1159/3 (Teilbereich) und 1140 (Teilbereich) wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 858 (Teilfläche) der Gemarkung Horgenzell.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1159/2, 1159/3 (Teilbereich) und 1140 (Teilbereich) richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34.

§ 4 Bestandteile der Satzung

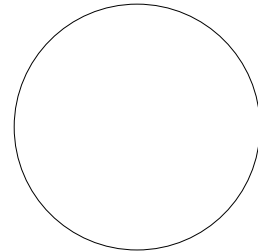
Die Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 05.03.2009. Der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" wird die Begründung vom 05.03.2009 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§5 In-Kraft-Treten

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

Horgenzell, den

.....
(Bürgermeister Restle)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Der Orts-Teil Wechsetsweiler liegt etwa fünf Kilometer nördlich von Horgenzell.
- 8.1.1.2 Es handelt sich um eine nach § 34 Abs. 4 Satz 2 verbundene Klarstellungs- und Einbeziehungs-satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB.
- 8.1.1.3 Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich für die Einbeziehung von zwei Teilflächen beträgt 1.414 m² und wird außerhalb des Planungsgebietes erbracht. Der Ausgleich findet am "Feuertobelbach" zwischen Fenkenmühle und Adelmühle statt. Hier wird die Durchgängigkeit des Gewässers für die Fischfauna erhöht, indem das Wehr nördlich der Gemeindeverbindungsstraße entfernt wird. Stattdessen wird eine raue Rampe errichtet und das Ufer neu gestaltet, um den Bach an dieser Stelle wieder in einen naturnäheren Zustand zu überführen.

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

- 8.1.2.1 Der Orts-Teil Wechsetsweiler liegt etwa fünf Kilometer nördlich von Horgenzell.
- 8.1.2.2 Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet den Bereich des Orts-Teils Wechsetsweiler, der bereits bebaut oder von Bebauung geprägt ist.
- 8.1.2.3 Die dörfliche Struktur des Orts-Teils wird durch die bestehenden Wohngebäude mit den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die St.-Anna-Kirche, welche den Orts-Teil prägt und von Süden und Südosten schon von weitem erkennbar ist.
- 8.1.2.4 Die Flächen der Fl.-Nrn. 1159/2 und 1159/3 (Teilfläche) im Süden des Geltungsbereiches sowie die Fl.-Nr. 1140 (Teilfläche) im Osten des Geltungsbereiches werden im Rahmen der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogen.
- 8.1.2.5 In den weiteren Randbereichen des Orts-Teiles Wechsetsweiler wird eine Klarstellung der Grenze des Außenbereiches durchgeführt.
- 8.1.2.6 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 64 (Teilfläche), 1000 (Teilfläche), 1225 (Teilfläche), 1050 (Teilfläche), 1138/1, 1140 (Teilfläche), 1141/1, 1141/4 (Teilfläche), 1142 (Teilfläche), 1143 (Teilfläche), 1144 (Teilfläche), 1144/1 (Teilfläche), 1146, 1147, 1149, 1150, 1152, 1155 (Teilfläche), 1156 (Teilfläche), 1159/2, 1159/3, 1160, 1161 (Teilfläche), 1167, 1168, 1168/2, 1168/3, 1169/1, 1169/2, 1169/3, 1171/3 (Teilfläche), 1219.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt vom Voralpinen Hügel- und Moorland.

8.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist von Norden nach Süden hin fallend.

8.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

– 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

– 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

– 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

– Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-
kategorien"

8.2.2.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

8.2.2.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

– 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Horgenzell als Gemeinde im ländlichen Bereich
"Siedlung" mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und

mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

- 8.2.2.4 Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.2.5 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplan-ten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 8.2.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.3 Erfordernis der Planung

- 8.2.3.1 Das Erfordernis der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Wechsetsweiler" ergibt sich aus der Notwendigkeit Klarheit über die Abgrenzung zwischen Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) zu schaffen. Weiter sollen Bereiche, die funktional durch den angrenzenden Innenbereich geprägt sind in diesen einbezogen werden. Dadurch soll in be-schränktem Maße der zusätzliche Wohnbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung ge-deckt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 werden die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB verbun-den.

8.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich der Einbeziehungs-Satzung

- 8.2.4.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, die die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben ver-körpern (Baukörperhöhe, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen. Der redaktionelle Aufbau der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.2 Die Festsetzung der Firsthöhen geschieht in Anlehnung an die umgebende Bebauung und ge-währleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

8.2.4.3 Um der städtebaulichen Situation zu entsprechen wird im Bereich der Einbeziehungs-Satzung die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m festgesetzt. Der Gebäudetypus beschränkt sich auf Einzelhäuser mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhäuser mit je 2 Wohnungen.

8.2.4.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der lockeren Struktur der Siedlung, deren starken Bezug zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer städtebaulichen Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind.

8.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.5.1 Der Orts-Teil ist über die Ortsdurchfahrts-Straße an das Verkehrsnetz angebunden. Ein Anschluss an die Landes-Straße L 288 besteht etwa drei Kilometer südwestlich in Hasenweiler.

8.2.6 Wasserwirtschaft

8.2.6.1 Der Orts-Teil Wechsetsweiler verfügt im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung "Wechsetsweiler" über ein Misch-System zur Entsorgung der Abwässer. Es gilt die jeweils aktuelle Abwassersatzung der Gemeinde Horgenzell.

8.2.6.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Haslachmühle zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.6.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

9.1 Allgemein

- 9.1.1** Es handelt sich um eine nach §34 Abs. 4 Satz 2 verbundene Klarstellungs- und Einbeziehungs-satzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB. 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 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.
- 9.1.2** Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§3c und Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG), da eine festgesetzte Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² nicht überschritten wird.
- 9.1.3** Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt die Abarbeitung der Ausgleichspflicht anhand der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung". Für die anderen Schutzgüter erfolgt diese Abarbeitung auf der Grundlage des Modells "Schutzgut Boden 1:1" des Umweltamtes des Landratsamtes Ravensburg. Nach diesem Bilanzierungsverfahren bestimmt sich die Größe der notwendigen Ausgleichsfläche nach der neu zu versiegelnden Fläche, welche 1:1 auszugleichen ist. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte verbal-argumentative Abarbeitung. Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme, Auswirkung der Einbeziehung auf die Schutzgüter, Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.
- 9.1.4** Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den gesamten bebauten Bereich des Orts-Teiles Wechsetsweiler. Zudem sind zwei weitere Flächen in den Geltungsbereich eingeschlossen. Dies ist zum einen eine am südwestlichen Orts-Rand liegende Extensivwiese (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1159/2 und 1159/3), zum anderen ein am südöstlichen Orts-Rand liegender, teils mit Gehölzen bewachsener Hang (Fl.-Nrn. 1140 (Teilfläche)). Diese Flächen sind aktuell als Außenbereich anzusehen und werden im Rahmen dieser Satzung einbezogen. Für die beiden einbezogenen Bereiche wird die Ausgleichspflicht abgearbeitet.

9.2 Beschreibung des Planungs-Gebietes/Bestandsaufnahme

- 9.2.1** Der Orts-Teil Wechsetsweiler der Gemeinde Horgenzell befindet sich etwa fünf Kilometer nördlich von Horgenzell und zwölf Kilometer nordwestlich von Ravensburg.

- 9.2.2** Der Orts-Teil umfasst die bestehende dörfliche Bebauung (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) und wird von der im Zentrum liegenden St.-Anna-Kirche geprägt. Größere zusammenhängende Grünflächen gibt es innerhalb der Siedlung nicht. Der Großteil der Vegetation findet sich in den privaten Zier- und Nutzgärten und auf den Hofflächen rund um die Wohngebäude. Zudem liegt angrenzend an den südwestlichen Siedlungs-Rand und westlich von der Gemeinde-Verbindungs-Straße nach Zogenweiler eine teils extensiv genutzte Wiese, auf der zwei große Laubbäume stehen. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein südexponierter Hang, der von Norden und Westen von den Gebäuden und Gärten des bestehenden Orts-Randes umgeben ist. Im oberen (flacheren) Bereich besteht auf der Fläche eine Wiese, die von den Anwohnern genutzt wird (Kaninchenhaltung und wenige Obstbäume). Am Hangfuß wächst eine Reihe von Gehölzen, südlich grenzt eine nach Süden hin abfallende Grünlandfläche an.
- 9.2.3** Die teilweise extensiv genutzte Wiese im Südwesten (erster einbezogener Bereich) ist von Süden und Westen her einsehbar. Auf Grund der relativ extensiven Nutzung ist von einer mittleren Artenvielfalt in diesem Bereich auszugehen. Die beiden großen Laubbäume stellen für Kleinlebewesen oder Vögel ein wertvolles Klein-Habitat dar. Ein kleiner Teil der Fläche (ca. 15 %) ist als Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter kartiert. Der Hang im Südosten (zweiter einbezogener Bereich) ist von Süden und Südosten her einsehbar. Die dort vorkommenden Gehölze sind teilweise nicht standortgerecht (Kiefer) und gewährleisten daher die landschaftliche Einbindung der Siedlung nur bedingt. Etwa die Hälfte der zweiten einbezogenen Fläche ist auch als Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter kartiert.
- 9.2.4** Der Planungsbereich fällt mehrheitlich nach Süden hin ab, d.h. die Siedlung liegt am Hang. Dadurch ist die Kirche von Süden aus relativ großer Entfernung zu sehen. Der Orts-Teil Wechsetsweiler ist von Grünland- und Ackerflächen umgeben. Dazwischen sind immer wieder Streuobstwiesen eingestreut. Gewässer befinden sich nicht in der Ortschaft oder ihrer näheren Umgebung. Westlich und östlich der Siedlung (außerhalb des Geltungsbereiches) verläuft parallel zur Gemeinde-Verbindungsstraße nach "Danketsweiler" bzw. "Luft" das gem. § 32 NatSchG Baden-Württemberg kartierte Biotop mit der Nr. 181224360096 ("Feldhecken bei Wechsetsweiler").

9.3 Auswirkung der Einbeziehung auf die Schutzgüter

- 9.3.1** Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften: Die in Folge der Einbeziehung zulässige Bebauung wird auf Extensivgrünland-Flächen sowie auf einer randlich mit Gehölzen bestandenen Wiese stattfinden. Die Lebensräume "Extensivgrünland" sowie "Mähwiese" werden durch die Überbauung beeinträchtigt oder ganz zerstört. Die beiden großen Laubbäume auf der teils extensiv genutzten Wiese und die Gehölze der am Hang liegenden Mähwiese könnten im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen entfernt werden. Für den Neuntöter entfallen die Pufferflächen zur Bebauung des Orts-Randes, ein kleiner Teil des mit Priorität 1 kartierten Lebensraumes des Neuntöters wird u.U. bebaut. Bei beiden einbezogenen Bereichen handelt es sich jedoch um relativ kleine Flächen, die direkt an den Orts-Rand angrenzen und von zwei Seiten bereits von Bebau-

ung umgeben sind bzw. (im Fall der Extensivwiese) zusätzlich an eine Straße angrenzen. Da im Zuge der zukünftig zulässigen Errichtung von Gebäuden aller Wahrscheinlichkeit nach auch Hausgärten angelegt werden, die teilweise die Lebensraum-Funktion der verloren gehenden Grünlandflächen und Gehölze ersetzen können, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften begrenzt. Der südlich von Wechsetsweiler liegende Priorität 1-Lebensraum des Neuntötters umfasst insgesamt fast 70,00 ha und ragt lediglich mit etwa 800 m² in die einbezogenen Bereich hinein. Da die u.U. von Bebauung betroffenen Teile des Neuntötter-Lebensraumes lediglich einen Bruchteil der gesamten mit Priorität 1 kartierten Fläche ausmachen (etwa 0,11 %), ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu rechnen. Bei der Abarbeitung der Ausgleichspflicht sind jedoch die Lebensraum-Ansprüche des Neuntötters besonders zu berücksichtigen. Mit Ausnahme des Neuntötters sind besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen unwahrscheinlich. Ein Verstoß gegen die Verbote des §42 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Die im Osten und Westen außerhalb des Planungsbereiches liegenden Feld-Biotop sind von den zukünftig möglichen Bau-Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.

- 9.3.2** Schutzgut Boden: Durch die Bebauung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. 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 nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers.
- 9.3.3** Schutzgut Wasser: Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine in geringem Umfang reduzierte Grundwasser-Neubildung.
- 9.3.4** Schutzgut Klima/Luft: Auf der Extensivgrünland-Fläche entsteht in geringem Umfang Kaltluft, die Bäume und Sträucher auf beiden einbezogenen Flächen tragen zur Frischluft-Bildung bei. Durch die Versiegelung der Flächen entfällt die Abkühlung und Sauerstoff-Anreicherung der Luft in diesen Bereichen. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der einbezogenen Flächen sind jedoch lediglich geringfügige kleinklimatische Veränderungen zu erwarten.
- 9.3.5** Schutzgut Landschaftsbild: Da mit der zukünftig möglichen Bebauung lediglich der Orts-Rand abgerundet wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die bestehende Grünlandfläche und die Bäume und Sträucher werden zwar aller Voraussicht nach nicht vollständig erhalten. Zum Teil werden sie jedoch durch Ansaaten und Pflanzungen in den Hausgärten ersetzt. Ein Teil des im Nordosten einbezogenen Bereiches wird ähnlich wie eine im Garten liegende Rasenfläche genutzt. Der zweite einbezogene Bereich grenzt zwar an eine Gemeinde-Straße, wird jedoch extensiv bewirtschaftet und durch die beiden großen Bäume aufgewertet. Der Erholungswert der beiden einbezogenen Bereiche ist daher insgesamt von mittlerer Bedeutung.

9.3.6 Ermittlung der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs (in Anlehnung an die "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen und Ermittlung von Kompensations-Maßnahmen in der Bauleitplanung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg in Verbindung mit der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensations-Bedarfs in der Eingriffsregelung"):

Schutzgut	Schutzbedürftigkeit	Eingriffs-Intensität	Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs
Arten und Lebensgemeinschaften	mittlere Bedeutung, Randbereiche eines Priorität 1 Lebensraumes des Neuntöters (<i>Lanius collurio</i>)	Verlust von Pufferzonen zur Bebauung, geringfügige Verkleinerung des Lebensraumes des Neuntöters	mittlere Beeinträchtigung
Boden	mittlere - hohe Bedeutung	im Bereich der geplanten Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren	erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung
Wasser	geringe – mittlere Bedeutung	Verminderung von Grundwasser-Neubildung; Erhöhung des Oberflächenabflusses	geringe Beeinträchtigung
Klima/Luft	Grünland, für die Frischluftproduktion von mittlerer Bedeutung	u.U. in geringem Umfang Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung	geringe Beeinträchtigung
Landschaftsbild	struktureiche Agrarlandschaft am südwestlichen bzw. östlichen Orts-Rand von Wechsetsweiler, mittlere Bedeutung	geringfügige Beeinträchtigung durch die Errichtung von Baukörpern in Anschluss an bereits bestehende Bebauung	geringe Beeinträchtigung

9.3.7 Durch die Einbeziehung werden zukünftig bauliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig. Vor allem für Boden, Wasser und die Tierwelt ergeben sich teilweise erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen, die entsprechende Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen erfordern.

9.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Beeinträchtigungen der geplanten Baugebiete auf Naturhaushalt und Landschaftsbild; Abarbeitung der Eingriffsregelung § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.4.1 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen 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):

- Planung kleiner Baukörper (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Klima/Luft)
- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung einer Wertminderung des Neuntöter-Lebensraumes durch Vermeidung der Bebauung im Westen des westlichen einbezogenen Bereiches (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Anknüpfung an vorhandene Siedlungs-Strukturen mit Eingrünung der Randbereiche, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima/Luft)
- Eingrünung der einbezogenen Bereiche durch die Ausgleichsfläche sowie die grünordnerischen Maßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Vermeidung zusätzlicher Versiegelung durch neue Erschließungs-Straßen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Klima/Luft)

9.4.2 Planinterne Ausgleichs-Maßnahmen:

- Im westlichen Bereich der Fl.-Nr.1159/2 wird eine naturnahe Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt. Die Fläche ist im Zielartenkonzept des Landratsamtes Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter ausgewiesen und daher für eine Aufwertung durch vom Neuntöter bevorzugte Gehölzstrukturen hervorragend geeignet. Die Neupflanzung fördert die in der Zielkonzeption des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, schafft Lebensraum für biotopspezifische Arten, dient vor allem Vögeln als Rückzugsraum mit Futterangebot und schafft ein für viele Arten geeignetes Mikroklima. Auf ca. 470 m² werden 1-2reihige Gehölze aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt lückig (Abschnitte von ca. 20 m) und möglichst vielfältig strukturiert (schmalere und breitere Abschnitte, teilweise auch Einzelsträucher), um im Sinne eines geeigneten Lebensraumes für den Neuntöter keine gleichförmige "Heckenmauer" entstehen zu lassen. Als Gehölzarten sind insbesondere Dornstrauchhecken mit Schlehe, Berberitze, Weißdorn, Hunds-Rose und anderen heimischen Rosenarten, Echtem Kreuzdorn, Heckenkirsche und Pfaffenhütchen zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zwischen der Heckenpflanzung und den zukünftig bebaubaren Flächen soll ein etwa 3,00 m breiter Pufferstreifen zu einer mesophytischen Saumvegetation entwickelt werden, welche den Strukturreichtum der Hecke fördert.

9.5 Schutzgutbezogene, verbal-argumentative Bewertung

9.5.1 Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung des geplanten Eingriffes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind für alle betroffenen Schutzgüter die notwendigen Schritte in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

9.5.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Extensivgrünland sowie einer Mähwiese, potenziell Verlust zweier großer Laubbäume und einiger kleinerer Bäume und Sträucher, Heranrücken der Bebauung an einen Lebensraum der Priorität 1 für den Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Die Lebensräume "Extensivgrünland" sowie "Mähwiese" werden in Folge einer möglichen Überbauung zerstört. Die bestehenden Bäume und Sträucher gehen möglicherweise verloren. Der Priorität 1 Lebensraum des Neuntöters (<i>Lanius collurio</i>) verkleinert sich geringfügig.	Der überplante Bereich ist relativ kleinräumig. Die mögliche Überbauung durch Gebäudekörper ist durch die Festsetzung einer zulässigen Wohnungszahl und durch die Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB (Orientierung an der bestehenden Bebauung) begrenzt. Es erfolgt ein Hinweis zum Erhalt vorhandener Gehölze in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme. Des Weiteren wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste auf die naturnahe Gestaltung der Zier- und Nutzgärten hingewirkt.	Eingriff trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erheblich

9.5.1.2 Schutzgut Boden

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Der Boden wird durch die Überbauung zerstört. Alle Bodenfunktionen gehen verloren.	Der überplante Bereich ist sehr kleinräumig. Die mögliche Überbauung durch Gebäudekörper ist durch die Festsetzung einer zulässigen Wohnungszahl und durch die Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB (Orientierung an der bestehenden Bebauung) begrenzt.	Auf Grund des sehr geringen Umfangs der einbezogenen Bereiche ist grundsätzlich mit wenig Flächenversiegelung zu rechnen. Die tatsächliche auf Gebäude bezogene GRZ in der Umgebung beträgt maximal 0,37. Berücksichtigt man zusätzlich die Versie-

gelung durch Zufahrten oder nicht vollständig versiegelte Stellplätze etc. ist insgesamt mit einer Oberflächen-Versiegelung von insgesamt etwa 1.134 m² zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind deshalb als erheblich einzustufen.

9.5.1.3 Schutzgut Wasser

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Es kommt zu einer verminderten Grundwasser-Neubildung sowie zu einem erhöhten Oberflächenabfluss.	Die Versickerung des im Bereich der geplanten Bebauung anfallenden Niederschlags-Wassers ist nach Einholung einer rechtlichen Erlaubnis vom zuständigen Landratsamt möglich. Zudem ist der überplante Bereich sehr kleinräumig. Die mögliche Überbauung durch Gebäudekörper ist durch die Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB (Orientierung an der bestehenden Bebauung) begrenzt.	Eingriff unerheblich: Auf Grund des sehr geringen Umfangs des Planungsgebietes in Verbindung mit der Planung kleiner Baukörper kann nur wenig Fläche versiegelt werden. In Verbindung mit erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen für das Schutzgut Boden (siehe oben), die sich ebenfalls positiv auf den Wasserhaushalt auswirken, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser deshalb als unerheblich eingestuft werden.

9.5.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Auf der Extensivgrünland-Fläche entsteht in geringem Umfang Kaltluft, die Bäume und Sträucher tragen zur Frischluft-Bildung bei. Durch die Versiegelung der Flächen entfällt die Abkühlung und Sauerstoff-Anreicherung der Luft. We-	Auf Grund der Festsetzung einer Mindestzahl von neu zu pflanzenden Bäumen werden die kleinklimatischen Veränderungen begrenzt.	Eingriff unerheblich: Die Klimafunktionen werden von den Grünlandflächen und Obstwiesen der Umgebung im selben Umfang geleistet.

gen der Kleinräumigkeit der einbezogenen Flächen sind jedoch lediglich geringfügige kleinklimatische Veränderungen zu erwarten.

9.5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
mögliche Errichtung von Gebäuden sowie von Garagen in Ortsrand-Lage auf ebenem bzw. leicht abfallendem Gelände, Rodung der bestehenden Bäume und Sträucher	Für das Landschaftsbild entsteht keine Beeinträchtigung, da sich an den Blickbeziehungen nur wenig ändert und die Bebauung sich in die bestehenden Lücken am Orts-Rand einfügt.	Die mögliche Überbauung durch Gebäudekörper ist durch die Vorgabe des § 34 Abs. 1 BauGB (Orientierung an der bestehenden Bebauung) begrenzt.	Eingriff erheblich: Die zusätzlichen Baukörper fügen sich zwar in die umgebende Gebäudekulisse ein und der Siedlungs-Rand wird zur Landschaft hin abgerundet. Es ist jedoch eine zusätzliche Eingrünung erforderlich.

9.6 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.6.1 Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte die Bewertung anhand der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung". Für die anderen Schutzgüter erfolgte eine überschlägige Ermittlung auf Grundlage des Modells "Schutzgut Boden 1:1" des Umweltamtes des Landratsamtes Ravensburg, bei dem sich die Größe der notwendigen Ausgleichsfläche nach der neu zu versiegelnden Fläche bestimmt, welche 1:1 auszugleichen ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Der Eingriff ist durch die planintern vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichs-Maßnahmen bereits kompensiert (siehe nachfolgende Tabellen).

Biotyp Bestand	Biotoptypwert x	Flächenanteil m ²	Biotoptypwertpunkte
Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (standortheimische Arten 50-70%)	14	360	5.040
Einzelbäume (übertraufte Fläche, sieben Stück)	6	250	1.500
Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	13	695	9.035
Intensivwiese als Dauergrünland	6	1.885	11.310
Summe		3.190	26.885

Biotoyp Planung	Biotoypgrundwert x	Flächenanteil m²	Biotoypwertpunkte
Gebüsch mit naturraum- oder standortuntypischer Artenzusammensetzung (standortheimische Arten 50-70%)	14	360	5.040
Gehölzpflanzungen (Feldhecke für den Neuntöter)	19	450	8.550
Mesophytische Saumvegetation	19	220	4.180
Gehölzpflanzungen (auf geringwertigen Biotoypen; Addition des Punktwertes zum erwarteten Stammumfang nach 25 Jahren (80 cm))	6 (x 80 cm)	4 Stk.	1.920
Versiegelte Flächen (bei einer angenommenen voll ausgeschöpften GRZ von 0,45 im nicht als Ausgleichsfläche gesicherten Teil der einbezogenen Bereiche)	1	1.134	1.134
Gartenfläche/sonstige Grünflächen	6	1.026	6.156
Summe		3.190	26.980
Bilanz		0	+ 95

- 9.6.2** Schutzgut Boden: Die Einbeziehung hat erhebliche Auswirkungen durch die Versiegelung von Intensivgrünland- und Obstanbau-Flächen, die auszugleichen sind. Auf Grund der Kleinräumigkeit der einbezogenen Bereiche erfolgt die Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung verbal. Die Größe der im Nordosten einbezogenen Fläche beträgt 940 m², die der südöstlichen Fläche 2.250 m². Eine Grundflächenzahl (GRZ) oder zulässige Grundfläche (GR) wird für die Bereiche nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit der zukünftigen Bebauung richtet sich folglich danach, inwieweit sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die tatsächliche GRZ der Umgebungsbebauung beträgt (bezogen auf die Gebäude) zwischen 0,20 und 0,37. Berücksichtigt man zusätzlich die Versiegelung durch Zufahrten, Hofbefestigungen u.ä. ist von einer maximalen GRZ von 0,45 auszugehen. Klammert man die private Grünfläche, auf der keine Bebauung zulässig ist, aus, dann entspricht diese GRZ einer versiegelten Fläche für beide einbezogenen Bereiche von 1.134 m². Durch die geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (Begrenzung der Baumassen) und die Ausgleichs-Maßnahme auf einer planinternen Grünfläche von 670 m² (Pflanzungen auf der privaten Grünfläche als Ausgleichsfläche, Extensivierung des Saumbereiches der zu pflanzenden Hecke) ist der Eingriff innerhalb des Planungsgebietes nur zum Teil ausgleichbar. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 664 m².
- 9.6.3** Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- 9.6.4** Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine er-

heblichen Beeinträchtigungen.

- 9.6.5** Schutzgut Landschaftsbild: Nach Vermeidung, Minimierung und planinternem Ausgleich der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (Begrenzung der Baumassen, naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Festsetzung von Pflanzlisten, Eingrünung des Gebietes durch Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen sowie die private Grünfläche als Ausgleichsfläche) ist der Eingriff kompensiert.

9.7 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

- 9.7.1** Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften: Nach den oben angeführten planinternen Ausgleichsmaßnahmen ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

- 9.7.2** Schutzgut Boden: Die verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen. Der Ausgleich findet in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für die Klarstellungs- und Einbeziehungsatzungen "Horgenzell", "Rolgenmoos" und "Gossetsweiler" statt (siehe nachfolgende Tabelle). Am "Feuertobelbach" zwischen Fenkenmühle und Adelmühle wird die Durchgängigkeit des Gewässers für die Fischfauna erhöht, indem das Wehr nördlich der Gemeindeverbindungsstraße entfernt wird. Stattdessen wird eine raue Rampe errichtet und das Ufer neu gestaltet, um den Bach an dieser Stelle wieder in einen naturnäheren Zustand zu überführen. Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Wasserrechtsverfahren nach § 31 WHG erforderlich. Erste Details der Ausführung dieser Maßnahme wurden mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Gewässer, im Rahmen eines Orts-Termins am 21.01.2009 abgestimmt. Das Büro Rau erarbeitet eine Grobplanung für den Bau der rauen Rampe. Die Unterlagen hierfür müssen dem Landratsamt Ravensburg vor Satzungs-Beschluss zur Verfügung gestellt werden, damit die positive Prognose zur Umsetzbarkeit der Maßnahme bestätigt werden kann.

- 9.7.3** Schutzgut Wasser: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

- 9.7.4** Schutzgut Klima/Luft: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

- 9.7.5** Schutzgut Landschaftsbild: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

9.8 Zusammenfassung des Ausgleichsbedarfs

- 9.8.1** Wenn nicht – wie im Falle der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungs-Satzung – besondere Artenvorkommen eine detaillierte Abarbeitung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich machen, erfolgt die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die einbezogenen Bereiche der derzeit bearbeiteten Satzungen anhand des Modells "Schutzgut Boden 1:1" des Umweltamtes des Landratsamtes Ravensburg. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, umfasst der Ausgleichsbedarf für alle Satzungen rund 5.310 m². Da die Ausgleichsmaßnahme Schutzgut-übergreifend am "Feuertobelbach" erfolgt (siehe oben), wird über den sog. Herstellungskosten-

Ansatz geprüft, ob die Maßnahme den erforderlichen Ausgleichsbedarf abdeckt. Die Kosten für die Errichtung der rauen Rampe und die Renaturierung des Fließgewässers an der Stelle des jetzigen Wehres belaufen sich voraussichtlich auf etwa € 36.000,00. Legt man die "Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz" zugrunde und geht von der maximalen Höhe der Ausgleichsabgabe von € 5,00 pro m² aus, dann entspricht die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme einer Fläche von etwa 7.200 m². Da für die bearbeiteten Satzungen lediglich ein Ausgleichsbedarf von rund 5.310 m² besteht, entsteht mit der Maßnahme ein Überschuss, der in das Ökokonto der Gemeinde Horgenzell verbucht werden kann.

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung	Versiegelte Fläche (m ²)	Planintern erbrachter Ausgleich (m ²)	Erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Wechsetsweiler	1.134	670	664
Horgenzell	1.303	0	1.303
Gossetsweiler	2.646	0	2.646
Rolgenmoos	690	0	690
Summe		670	5.303

9.9 Ergebnis

9.9.1 Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Planungs-Gebietes ausgeglichen. Für die anderen Schutzgüter ist nach Vermeidung und Minimierung kein weiterer Ausgleich erforderlich. Die planinterne Ausgleichs-Fläche umfasst 670 m², die planexternen Maßnahmen entsprechen einer Fläche von rund 665 m². Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen für den Bereich der Einbeziehungs-Satzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

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

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 (Höhenbeschränkungen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,10 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Flächen im Zusammenhang bebauten Orts-Teil (Klarstellungs-Satzung)	3,79	92,4 %
in den Zusammenhang bebauten Orts-Teil einbezogene Flächen (Einbeziehungs-Satzung)	0,31	7,6 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch: Gemeinde Horgenzell

10.2.2.2 Wasserversorgung durch: Gemeinde Horgenzell

10.2.2.3 Stromversorgung durch: EnBW Regional AG

10.2.2.4 Gasversorgung durch: keine

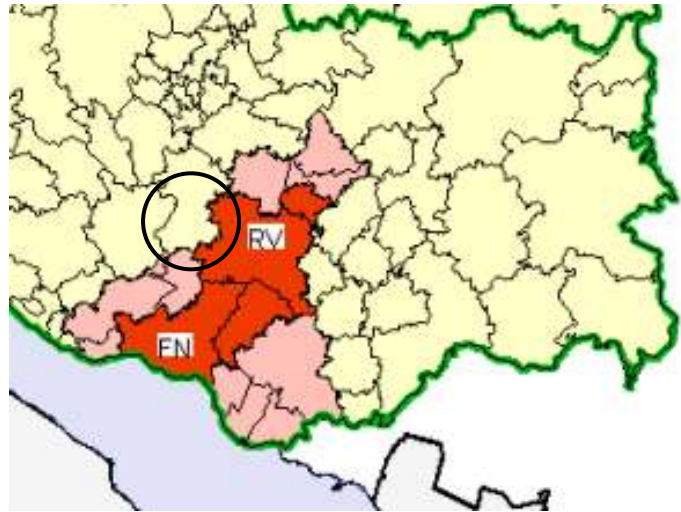
10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Horgenzell

10.2.3 Planänderungen

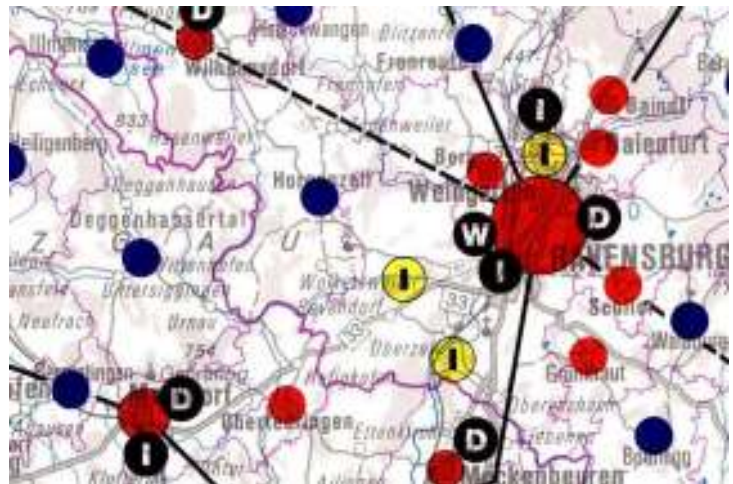
10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 05.03.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.03.2009 enthalten):

- Änderung der Fsthöhe von 8,00 m auf 8,50 m in allen einbezogenen Bereichen (Fl.-Nrn. 1140 (Teilfläche) 1159/2 und 1159/3 (Teilbereich))
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, eines Pflanzgebotes sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (planinterne Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme) im Bereich der Fl.-Nr. 1159/2 (Teilbereich)
- Konkretisierung bzw. Abgrenzung des Teiles der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme, der dieser Satzung zugeordnet wird
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Text und Plan

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Karte "Siedlung", Darstellung der Gemeinde Horgenzell als Gemeinde mit "angemessener Siedlungsentwicklung" (von der Verbindlichkeit ausgenommen)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Blick von Osten über die im Osten des Geltungsbe-
reiches gelegene einbezo-
gene Fläche



Blick von Osten über den
südlichen Bereich des
Orts-Teils Wechsetsweiler,
rechts im Bild die Kirche



Blick von Süden, links der
Straße die einbezogene
Fläche im Süden des Gel-
tungsbereiches



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

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

Horgenzell, den
 (Bürgermeister Restle)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Horgenzell, den
 (Bürgermeister Restle)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 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 (Entwurfsfassung vom) sowie mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horgenzell, den
 (Bürgermeister Restle)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Horgenzell, den
(Bürgermeister Restle)

13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Horgenzell, den
(Bürgermeister Restle)

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

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

Plan aufgestellt am: 28.11.2008

Plan geändert am: 05.03.2009

Planer:

.....
(i. A. K. Kämmerer)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.