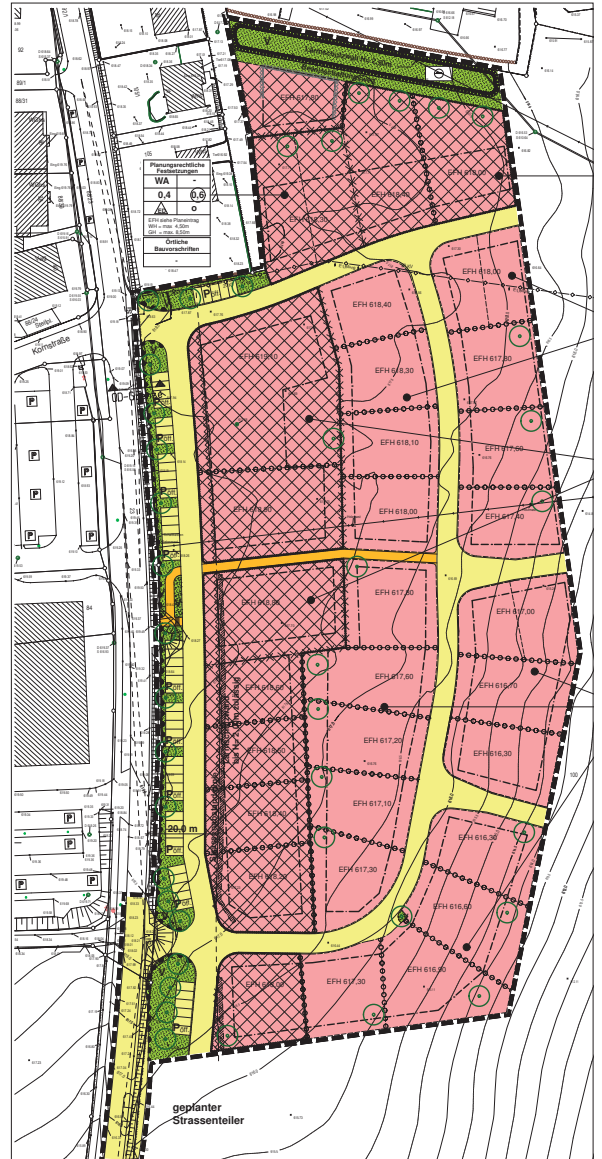


Bebauungsplan "Im Obstgarten" Gemeinde Horgenzell



Auftraggeber:
Gemeinde Horgenzell
durch Herrn BM Restle
88263 Horgenzell

Bebauungsplan “Im Obstgarten” in Horgenzell Gemeinde Horgenzell

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen



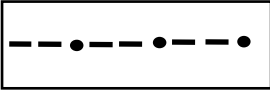
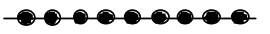


A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I.S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007. (Bbl. S. 252)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. **Gemeindeverordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

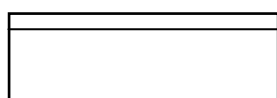
	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,4*		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ =0,5*		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO

WH = 4,50 m*		Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).	§ 16(3)2	BauNVO
GH = 9,00 m*		Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe /2 = Mittelwert)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH =468,00*		Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.	§ 9(2)	BauGB
	3.	Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauG
	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
	3.2.1	Einzelhaus und Doppelhaus entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil		
	3.3	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.5	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.6	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.7	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	4.	Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4	BauGB, §23

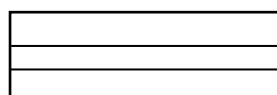
BauNVO

zulässig sind:

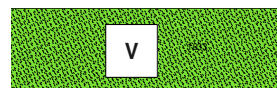
- 4.1 nichtüberdachte Stellplätze
- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.
- 4.4 Schallschutzwände sind in Plan ausgewiesenen Teilbereich bis zu einer Höhe wie im Plan teil dargestellt zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB

- 5.1 Straßenfläche



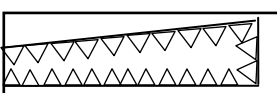
- 5.2 Fussweg bzw. Gehweg



- 5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße



- 5.4 Öffentlicher Parkplatz



- 5.5 Sichtflächen an Einmündungen § 9(1)10 BauGB
-
- Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

- 6.1 Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden.
Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.
Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

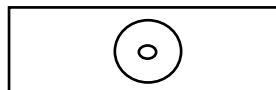
- 6.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als

wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

6.3

Einzelanzpflanzgebote

§ 9(1) 25a+b BauGB



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.
Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

Aus diesen beiden Pflanzlisten kann im gesamten Planungsbereich frei gewählt werden.

Bäume der Pflanzliste 1
(Bäume mit großem Kronenvolumen)
Obsthochstammbäume
Esche Fraxinus exelsior
Birke Betula pendula
Schwarzerle Alnus glutinosa
Vogelkirsche Prunus avium

Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)
Eberesche Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre
Traubenkirsche Prunus padus

7.

Wohnungen

§ 9(1) 6

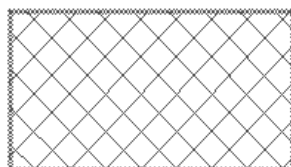
BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Geltungsbereiches.
(siehe Eintrag Nutzungsschablone)

8.

Schallschutz

§9(1)24

BauGB

Für Wohngebäude bzw. Gebäude mit sonstigen schutzbedürftigen Räumen auf den im Plan gesondert ausgewiesenen Bereich zur Landesstrasse bzw. Gewerbebetrieb hin gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:

8.1

Verkehrslärm:

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden können der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 19.10.2007 entnommen

werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

An den zur Landesstraße L 290 zugewandten Seiten der Häuser müssen zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

- 8.2** Gewerbelärm:
Die Anforderungen im Bereich des im Norden angrenzenden Gewerbebetriebs und im Planteil dargestellten Teilbereich sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung und abhängig von Hausstellung und Anordnung der Räume zu berücksichtigen.

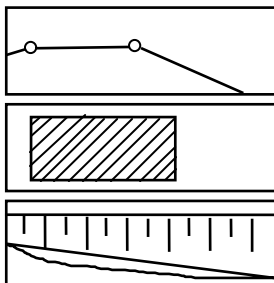
Darüberhinaus gelten folgende Festsetzungen:

- 8.2.1** Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Gewerbebetrieb ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m über vorh. Gelände zu errichten.
- 8.2.2** Für die ausgewiesenen Baugrundstücke im Einwirkungsbereich des Gewerbelärms sind im 1. OG / DG auf der Nordseite der Gebäude (Lärmzugewandte Seite) keine baurechtlich notwendigen Fenster von Ruheräumen zulässig.

- 9. Planbereich** **§ 9(7)** **BauGB**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von

unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg – Gesundheitsamt hingewiesen.

Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Schallschutzgutachten

Auf die schalltechnische Untersuchung zum „Lärmschutz, vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik, TECUM vom 19.10.2007 wird verwiesen.

In diesem Gutachten wird empfohlen ... „die Wohnräume von den genannten Lärmquellen abgewandt anzulegen“und in jedem Einzelfall grundstücksbezogene Lärmschutzmaßnahmen getroffen und überprüft werden müssen.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 23.10.2007,
zuletzt geändert, 16.09.2008

Anerkannt:
Horgenzell, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert, 16.09.2008

Aufgestellt:
Altshausen, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert, 16.09.2008

.....
Bürgermeister Restle

.....
Roland Groß

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan “Im Obstgarten” in Horgenzell

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74(1)1	LBO
1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung Siehe Einschriebe im Plan.	§ 74(1)1	LBO
1.1	Dachform Es sind alle Dachformen einschliesslich Flachdach zulässig.		
1.2	Dachdeckung: Blecheindeckungen sind für die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigtem Dach ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für z.B. Dachgauben. Beschichtete Blecheindeckungen sind zulässig für alle Nebengebäude und Garagen/Carports.		
1.3	Anlagen (Eindeckungen+Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig		
2.	Mauern	§ 74(1)	LBO
2.1	Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe und in einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m zulässig.		
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74(1)3	LBO
3.1	Das bestehenden natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene - Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt.		

Maximalhöhe der Erdaufschüttung 1,00 m.

Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation nicht verändern. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf nicht verändert werden.

Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen auch über 1,00m hinausgehend im Bereich zwischen OK Strassenfläche und strassenseitigem Hausgrund bei talseitiger Anordnung der Gebäude zur Erschließungstrasse.

Die Maximalhöhe der Erdaufschüttung von 1,00 m kann ausschließlich nur für Terrassenbereiche zusätzlich mit maximal 90 cm Erdaufschüttung versehen werden.

Die Terrassenfläche bzw. zulässige Aufschüttungsfläche darf maximal 25 qm betragen. Diese zusätzliche Aufschüttungsfläche für Terrassen ist nur in direkter Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

4. Außenantennen

§ 74(1)4 LBO

Satellitenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom 23.10.2007, geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert: 16.09.2008

Anerkannt:
Horgenzell, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert, 16.09.2008

Aufgestellt:
Altshausen, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert, 16.09.2008

roland groß

.....
Bürgermeister Restle

.....
Roland Groß

Bebauungsplan “Im Obstgarten“ in Horgenzell

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN
14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
16. PLANDATEN
17. KOSTENSCHÄTZUNG

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Ostgarten“ in Horgenzell Seite 2

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Westen schließt die „neue Ortsmitte“ mit Rathaus / Schulen und Turn- und Mehrzweckhalle sowie einem Wohn- und Geschäftsbereich an. Im Norden grenzt das Gebiet an die bestehende Ortslage, hier befindet sich auch ein bestehender Gewerbebetrieb. Durch diese Bebauung einer Teilfläche des Flurstücks 100 wird ein weiterer Bauabschnitt im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Umsetzung des „Zentralortes Horgenzell“ eingeleitet. Mit der Bebauung soll die neue Ortsmitte städtebaulich ergänzt und abgeschlossen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag

Im Westen
durch die Landesstraße L290

Im Norden
durch die bebauten Grundstücke Parzelle Nr. 107 + 107/1

Im Osten
durch eine geplante Grenze innerhalb der Parzelle Flurstück 100 in etwa parallel zur Landesstraße L288 verlaufend.

Im Süden
durch eine geplante Grenze innerhalb der Parzelle Flurstück 100

3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt im Südosten des bestehenden Siedlungskörpers von Horgenzell. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch die öffentliche Nutzung im Westen mit Rathaus, Schulbereich, Mehrzweckhalle und Turnhalle mit einem zentralen Parkierungsbereich. Im Norden grenzt die bestehende Ortslage mit Mischgebietscharakter an. Als Besonderheit ist ein bestehender Gewerbebetrieb vorhanden. Das Gebiet weist einen flach abfallenden Südosthang aus, im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die Landesstraße L288 Richtung Ravensburg.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich ist durch die Gemeinde erworben.

5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der Flächennutzungsplan weist in der derzeitigen Fortschreibung im Planungsgebiet die im Bebauungsplan vorgesehene Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet aus und befindet sich derzeit im Verfahren. Die im genehmigten Flächennutzungsplan entsprechend dem Gesamtentwicklungskonzept für den Zentralort Horgenzell ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und können auch kurzfristig nicht erworben werden.

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Ostgarten“ in Horgenzell Seite 3**6. Notwendigkeit der Beb.-
Plan Aufstellung**

Die Gemeinde Horgenzell verfolgt seit rund 20 Jahren in konsequenten Einzelschritten die Umsetzung und Weiterentwicklung zum Zentralort der Gesamtflächengemeinde Horgenzell. Im Zentralort Horgenzell liegen die zentralen öffentlichen Einrichtungen und zwischenzeitlich hat sich eine tragfähige Grundversorgung in allen Bereichen entwickelt. Deshalb soll die Wohnbauentwicklung vorrangig im Zentralort angelagert werden.

Für Horgenzell und damit dem Planungsbereich gibt es eine funktionsfähige Anbindung im öffentlichen Nahverkehr an das Oberzentrum Ravensburg und zum Kleinzentrum Wilhelmsdorf. Im Zentralort Horgenzell sind die für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen ausgeschöpft und es besteht dringender Bedarf an neuer Wohnbaufläche. Im Rahmen des ELR-Programms wurden die innerörtlichen Baupotentiale untersucht und festgestellt dass hier keine nennenswerten Bauflächenreserven in der Gesamtgemeinde kurzfristig vorhanden sind. Im Zentralort sind bis auf wenige Baulücken und einzelnen Umnutzungen keine innerörtlichen Wohnbaupotentiale vorhanden. Die Neuausweisung eines Wohngebietes ist deshalb zwingend erforderlich.

**7. Ziele und Zwecke der
Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des südlichen Teilbereichs des Zentralortes Horgenzell in einem entscheidenden Teilbereich fortgeführt und abgeschlossen. Mit der Bebauung östlich der Landesstraße wird die neue Ortsmitte räumlich gefasst und städtebaulich sinnvoll arrondiert. Die Landesstraße wird neu beidseitig bebaut. Die Ortseinfahrt von Süden her wird mit dieser Neubebauung eindeutig markiert und klar zur Landschaft abgegrenzt.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird im Gegenüber zur neuen Ortsmitte mit den öffentlichen Nutzungsschwerpunkten eine kleine Arrondierung mit größeren Einzelgebäuden (Mischnutzung) vorgesehen. In diesem Bereich sollen neben dem Wohnen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen einschließlich Dienstleistungen etc. angesiedelt werden können. Auf die Ausweisung eines Mischgebietes wird verzichtet da das Wohnen als Hauptnutzung vorgesehen ist. Diese Entwicklung ist folgerichtig im Hinblick auf die Stärkung der Kornstraße (Landesstraße) als innerörtliche Achse der Grundversorgung mit Dienstleistung und öffentlichen Nutzungen.

Im Norden wird im Übergang zu dem bestehenden Gewerbebetrieb entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens abgeschirmt durch eine Lärmschutzeinrichtung eine nicht sehr intensive Wohnnutzung mit reduzierter Höhenentwicklung als Einzelhausbebauung vorgesehen. Der übrige Teil des Planungsbereiches ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Entlang der Kornstraße, gegenüber der neuen Ortsmitte sind auch größere Gebäude für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Ostgarten“ in Horgenzell Seite 4

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur ist eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudeausrichtung aufgrund der leichten Hanglage sehr gut möglich.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der geplanten Bebauung im zentralen öffentlichen Bereich im Norden vor mit einer Erschließungsschleife die im Süden im Bereich der bestehenden Abzweigung zu den Sportstätten wieder einmündet. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte Gesamterschließung. Die Gesamtkonzeption sieht eine spätere Anbindung im Osten an die Landesstraße L288 vor.

Zur fußläufigen Anbindung des zentralen Bereiches sind zusätzlich Fußwegeverknüpfungen vorgesehen.

Entlang der Landesstraße (Kornstraße) L290 wird ein zusätzlicher Gebäudeabstand eingehalten zur Verbesserung der Schallsituation für die angrenzende Bebauung. Weiterhin wird dieser Abstandsbereich genutzt um durch Bepflanzung und eine Parkierreihe eine stadträumlich markante Situation zu schaffen mit zusätzlicher Bereitstellung öffentlichem Parkierungsraum im Hinblick auf die Zentralität dieses Bereiches und der Dichte der Wohnnutzung.

8. Eigentumsverhältnisse: Der gesamte unbebaute Planungsbereich wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Horgenzell erworben.
9. Erschließung: Der gesamte Planungsbereich ist bisher nicht erschlossen. In Anbindung an die Kornstraße, Landesstraße L290, wird durch eine Erschließungsschleife der gesamte Planungsbereich erschlossen. Entlang der Landesstraße wird durch eine zusätzliche parallele Wohnerschließungsstraße und der Erweiterung des zentralen Platzes die westliche Häuserzeile angebunden. Ergänzt wird dieses Erschließungsnetz durch fußläufige Verbindungsmöglichkeiten hinein in den zentralen Platz. Vorgesehen ist weiterhin durch Anbindungsmöglichkeiten die Erweiterung dieses neuen Wohngebietes in Richtung Osten und Süden. Außerdem besteht die Planungsabsicht der Anbindung über das zukünftige Erweiterungsgebiet an die östliche L288 eine durchgängige Vernetzung herzustellen.
10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und dem Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen

nen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander stossenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse. Dies wird unterstützt durch die leichte Südosthanglage. Diese Grünräume werden vernetzt in den öffentlichen Straßenraum mit den dort vorgesehenen markanten Baumstellungen als Alleebäume entlang der Kornstrasse.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich ist kanaltechnisch in den bestehenden Hauptsammler der Gemeinde im Osten entlang der Landesstraße zu entsorgen und wird in der Gesamtkläranlage der Gemeinde Horgenzell eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung ist gewährleistet.
- Die Entsorgung der Oberflächenwässer der Privatgrundstücke erfolgt im Trennsystem mit Ableitung in den vorhandenen Vorfluter.
- Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Das Planungsgebiet wird zukünftig durch die TWS Netz GmbH Ravensburg mit Erdgas versorgt.
- Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
13. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur von Horgenzell konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
- Im Hinblick auf die angrenzenden Landesstraßen und den vorhandenen Gewerbetrieb im Norden wurde ein Schallgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieses Schallgutachtens liegen vor und wurden im weiteren Planungsverlauf eingearbeitet.
- Verkehrslärm:
Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergeben eine leichte Überschreitung der Schallwerte bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Hinblick auf die empfindliche städtebauliche Eingangssituation, die Platzbildung der neuen Ortsmitte und die Höhenlage der Landstraße L290 ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form zum Beispiel einer Schallschutzwand aus Gründen des Ortsbildes abzulehnen. Zur Verbesserung wurde die Bebauung mindestens 20 m abgerückt mit Bauquartieren die auch noch einen größeren Abstand zulassen. Außerdem soll der Ortsetter weiter nach Süden verlegt werden. Zur Verringerung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit auch zur Reduzierung des Verkehrslärms

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Ostgarten“ in Horgenzell Seite 6

wird vor der Einmündung ins Baugebiet im Süden ein Straßenteiler realisiert.

Entlang der Landesstraße sind im ausgewiesenen Bereich Schallschutzwände zulässig. Durch die Ausformung der Grundstücke ist eine Giebelstellung zur Landesstraße gut realisierbar so dass die notwendige Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume und Ruheräume Lärm abgewandt begünstigt und ermöglicht wird.

Gewerbelärm:

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird am nördlichen Rand zum Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall errichtet. Damit kann jedoch innerhalb der Lärmwerte nur der Freibereich und das Erdgeschoss wirkungsvoll geschützt werden. In den Festsetzungen wird deshalb für den nördlichen Teil des Baugebietes die bauliche Höhe der Gebäude reduziert und die Lage und Ausrichtung von notwendigen Fenstern von Ruheräumen im Ober-/Dachgeschoss eingeschränkt.

Auf die Ergebnisse dieses Schallgutachtens der Firma TECUM GmbH aus Kempten vom 19.10.2007 wird im Einzelnen verwiesen.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichsarbeit § 1a BauGB
Der Umweltbericht wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren entwickelt. Die Ergebnisse weisen aus dass keine schwerwiegenden Eingriffe zu erwarten sind und ein entsprechender Ausgleich durch die Gemeinde gesichert ist.

Die Ausgleichsbilanzierung hat ergeben dass der Eingriff durch das Baugebiet und der notwendige Ausgleich nicht vollständig gesichert ist und deshalb durch eine zusätzliche Fläche außerhalb des Geltungsbereiches erst ein vollständiger Ausgleich gesichert ist.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden in die Begründung und den Bebauungsplan eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 2,7 ha

17. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Erwerbskosten sind im Haushalt der Gemeinde bereits finanziert.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind ebenfalls bereits in den Haushaltsplan der Gemeinde Horgenzell eingestellt.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Strassenraum gestalterisch unverträgliche Mauernmassierungen und eine Verengung des Strassenraumprofils zu vermeiden.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

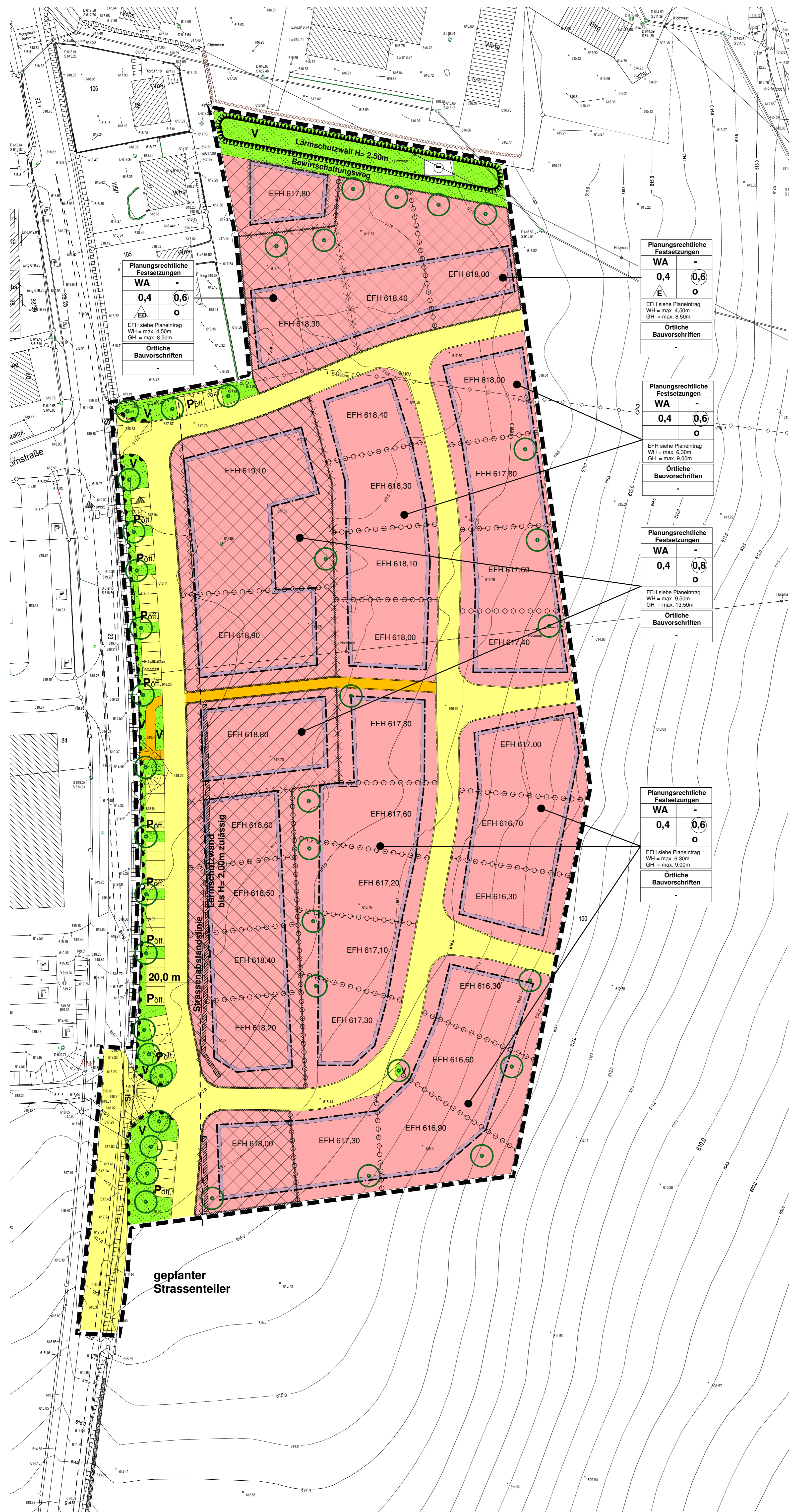
Anerkannt:
Horgenzell, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert, 16.09.2008

Aufgestellt:
Altshausen, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008
zuletzt geändert, 16.09.2008



.....
Bürgermeister Restle

.....
Roland Groß



Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	-
0,4	0,6
ED	o
EFH siehe Planeintrag WH = max. 4,50m GH = max. 8,50m	
Örtliche Bauvorschriften	
-	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	-
0,4	0,6
E	o
EFH siehe Planeintrag WH = max. 4,50m GH = max. 8,50m	
Örtliche Bauvorschriften	
-	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	-
0,4	0,6
E	o
EFH siehe Planeintrag WH = max. 6,30m GH = max. 9,00m	
Örtliche Bauvorschriften	
-	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	-
0,4	0,8
E	o
EFH siehe Planeintrag WH = max. 9,50m GH = max. 13,50m	
Örtliche Bauvorschriften	
-	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA	-
0,4	0,6
E	o
EFH siehe Planeintrag WH = max. 6,30m GH = max. 9,00m	
Örtliche Bauvorschriften	
-	

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

- Gehweg
- Strassentfläche
- Verkehrsgrün

Hinweis:
Die Erklärung der Planzeichen und verwendeten Symbole erfolgt ergänzend im Textteil

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 23.10.2007
 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 02.11.2007
 3. Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung am 02.11.2007
 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 11.03.2008
 5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 01.08.2008
 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3(c) Bau GB vom 11.08.2008 bis 12.09.2008
 7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §10 BauGB am 16.09.2008
- Horgenzell, den (BÜRGERMEISTER)

8. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Ravensburg erteilt vom..... AZ.Nr.

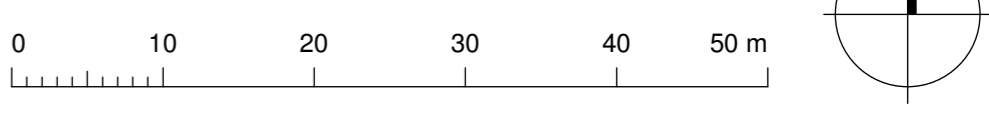
AUSFERTIGUNG
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Horgenzell, den..... (BÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am.....
Horgenzell, den..... (BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.
Horgenzell, den.....

Füllschema Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der beauftragten Nutzung	Geschosszahl
Grundflächennutzung	Geschossflächennutzung
Bauweise	
EFH siehe Planeintrag WH = max. Wandhöhe GH = max. Gebäudehöhe	
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform=Dachneigung	



Bebauungsplan "Im Obstgarten" Horgenzell

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Horgenzell
vertr. durch Herrn BM Restle
Kornstrasse 44
88263 Horgenzell

PLANUNG:
DIPL. ING. R.GROSS
STADTPLANER OSRL
FREIER ARCHITEKT
HAUPTSTRASSE 10
88361 ALTSHAUSEN
TEL. 07584/921505
E-MAIL: info@rolandgross.de

MASSTAB	DATUM	ÄND.-DAT.	PROJEKT
1: 500	23.10.2007	16.09.2008 11.03.2008	P 13-17

Gemeinde Horgenzell

Aufstellung Bebauungsplan „Im Obstgarten“ Geräuschimmissionen Straßenverkehr und Gewerbe

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

1. Verkehrslärm

Schalltechnische Anforderungen

- Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1
WA tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)
- Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
WA tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)
- Orientierungswerte sind Zielwerte der städtebaulichen Planung, Immissionsgrenzwerte in der Regel obere Abwägungsgrenze für Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen

Prognoseansätze Straßen

- Verkehrszählungen 2000 bzw. 2005, Prognose bis zum Jahr 2020
L 288: $DTV_{2020} = 7.982$ Kfz/24h, SV = 6,2 %
L 290: $DTV_{2020} = 3.390$ Kfz/24h, SV = 5,2 %
- Geschwindigkeitsbeschränkungen wie derzeit beschildert
- Einrechnung der Abschirmung und Reflexion durch bestehende Gebäude (z. B. auch neue Turnhalle)
- Geplante Gebäude im Erweiterungsbereich des B-Planes werden vorerst nicht einberechnet

Prognoseansätze Parkplätze

- Berücksichtigung Parkplätze Schule (50 St.) und Mehrzweckhalle (75 St.)
- Tagsüber Ansatz von 6 Bewegungen je Stellplatz (3 Stellplatzwechsel), nachts Entleerung aller Stellplätze nach 22 Uhr (z. B. nach Veranstaltungsende in Mehrzweckhalle)
- Betrachtung als öffentliche Parkplätze, Berechnung nach RLS-90, Beurteilungszeit tags 16 h und nachts 8 h

1.1 Ergebnisse für das gegenständliche Plangebiet

Variante ohne besondere Maßnahmen (Rasterkarten der Anlage 2)

- An der L 290 Überschreitungen der Orientierungswerte und auch teils der Immissionsgrenzwerte tags und nachts. Im EG sind demgegenüber etwas geringere und in einem 2. OG etwas höhere Pegel zu erwarten (keine Berechnung).
- Kritisch besonders im Bereich außerorts mit 100 km/h (südlich Ortstafel).
- Am östlichen Rand tags unter Orientierungswert, nachts am oder geringfügig über Orientierungswert (unkritisch). Dabei ist künftige Bebauung (grau) noch nicht eingerechnet. Besondere Maßnahmen sind bezüglich der L 288 vorerst nicht erforderlich (z. B. Verlegung Ortstafel)
- Ab der zweiten Gebäudereihen von der L 290 aus sind aufgrund der Abschirmung durch die vorgelagerten Häuser keine problematischen Immissionen mehr zu erwarten.
- Zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre zur L 290 ein Schutzabstand von ca. 40 m im Bereich 50 km/h und von ca. 100 m im Bereich 100 km/h notwendig.
- Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind zum Rand der L 290 folgende Abstände einzuhalten:

Bereich 50 km/h:	tags	ca. 20 m
	nachts	ca. 25 m
Bereich 100 km/h:	tags	ca. 40 m
	nachts	ca. 50 m

- Es sollte die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden, mindestens aber der Immissionsgrenzwerte tags.
- Für Bereiche mit Pegeln über den Immissionsgrenzwerten (z. B. nachts Stirnseiten der Gebäude) bzw. über den Orientierungswerten sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (ggf. erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile und Lüftungseinrichtungen für Ruheräume).
- Die Parkplätze der Schule bzw. der Sporthallen / Mehrzweckhalle leisten zu den Geräuschen der L 290 tags und nachts keine nennenswerten Beitrag. Eine erhebliche Belästigung der künftigen Bewohner ist dadurch nicht zu besorgen.

Variante mit Verlegung der Ortstafel an der L 290 (Rasterkarten der Anlage 3)

- Vorgeschlagen wird eine Verlegung des Ortsschildes um ca. 120 m nach Süden etwa bis in Höhe der künftigen Bebauung (grau).
- Damit tangiert der Bereich 100 km/h nicht mehr kritisch das Plangebiet bzw. die südliche Erweiterung.
- Der Bau des Kreisverkehrsplatzes wird sehr empfohlen. Ansonsten kann u. E. nicht gewährleistet werden, dass die Kfz auch tatsächlich innerorts entsprechend langsamer fahren.
- Es wird empfohlen, mit der Bebauung zum Rand der L 290 einen Schutzabstand von 25 m einzuhalten (Immissionsgrenzwert nachts). Mindestens sollte aber ein Abstand von 20 m gewahrt werden (Immissionsgrenzwert tags). Für diesen Fall wären im Bebauungsplan an den Westseiten der Gebäude Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auszuschließen.

Variante mit zusätzlich aktivem Schallschutz an der L 290 (Rasterkarten der Anlage 4)

- Es wird zunächst eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 2,0 m über Straße unmittelbar östlich des Straßenrandes betrachtet (Wand). Die Westseite der Wand müsste schallabsorbierend ausgeführt werden. Je nach Höhenlage der Bebauung können sich auch noch abweichende Wandhöhen ergeben.
- Mit der Lärmschutzeinrichtung kann die Einhaltung der Orientierungswerte im Erdgeschoss der Bebauung tags und nachts gewährleistet werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind dann für das EG nicht erforderlich. Die Wand bewirkt auch einen Schutz gegenüber den Parkplätzen der Schule / der Mehrzweckhalle.
- Die Obergeschosse können durch die Lärmschutzeinrichtung nicht ausreichend geschützt werden. Dort ist noch passiver Schallschutz notwendig. Außerdem sollte auch mit aktivem Lärmschutz ein Mindestabstand zum Straßenrand von 20 m gewahrt werden.
- Der Schalleinfall über die Lücken (Erschließungsstraße) und Randbereiche (Norden) wäre noch im akzeptablen Rahmen.
- Ein Lärmschutzwall müsste etwas höher ausgebildet werden, da die Wallkrone (Abschirmkante) weiter von der Straße zu liegen kommt.
- Zur ausreichenden Abschirmung auch des 1. Obergeschosses (Vermeidung von Überschreitungen der Orientierungswerte) wäre eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von mehr als 3 m über OK Straße erforderlich.

Sperrung der Ortsdurchfahrt für Fahrzeuge größer 7,5 t Gesamtgewicht

- Eine derartige Maßnahme würde zu einer weiteren Verringerung der Lärmbelastung beitragen. Geht man davon aus, dass dadurch ca. 50 % des gesamten Lkw-Verkehrs (alle Fahrzeuge > 2,8 t) aus dem Ort ferngehalten werden können, wäre eine Abnahme der Geräuschpegel um ca. 1,5 dB(A) die Folge. Für detaillierte Berechnungen wären genauere Kenntnisse der Verkehrszusammensetzung notwendig.

Alternative Schallschutzmaßnahmen

- Denkbar wäre grundsätzlich als Schallschutz an der L 290 z. B. auch eine verkettete Randbebauung (Wohngebäude plus dazwischen liegende Garagen oder Wandteile). Damit könnte ein Schutz im EG-Bereich für die Süd- und Nordseiten der Häuser und die Freibereiche erzielt werden. Die Maßnahme ist wohl nur für die Einzelhäuser geeignet.
- Ein Schutzabstand zur Straße müsste auch in diesem Fall eingehalten werden (Immissionsgrenzwerte), ansonsten wären an den ungeschützten Westseiten Fenster von Aufenthaltsräumen auszuschließen.
- Möglich wäre zur Konfliktvermeidung auch die Ausweisung eines Mischgebietsstreifens an der L 290 mit tags und nachts um 5 dB(A) höheren Orientierungswerten bzw. Immissionsgrenzwerten. Es verblieben dann auch ohne aktiven Schallschutz nurmehr geringe Überschreitungen des Orientierungswertes nachts von 50 dB(A) an den Westseiten einiger Häuser.

Auch könnte eine dahingehende Planung zur weiteren Konfliktvermeidung in Bezug auf die Sporthallen- / Mehrzweckhallennutzung führen.
Allerdings müsste für das Mischgebiet auch ein ausreichender gewerblicher Teil eingeplant bzw. realisiert werden.
Passive Schallschutzmaßnahmen wären auch im MI für Ruheräume notwendig.

1.2 Ergebnisse für die Erweiterungsflächen an der L 288

Variante ohne aktiven Schallschutz ((Rasterkarten der Anlage 5)

- An der L 288 sind tags und nachts erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.
- Ein aktiver Schallschutz ist dort unverzichtbar, flankiert z. B. von Beschränkungen der Fahrgeschwindigkeit (Verlegung der Ortstafel).
- Rechnet man die Abschirmung durch die geplanten Gebäude mit ein, zeigen sich ab der zweiten Gebäudereihe keine kritischen Immissionen mehr.
- Eine Verlegung des Ortsschildes um ca. 170 m nach Südosten (derzeit Übergang 70 / 100 km/h) wäre zu empfehlen. Ob dann noch eine Zone mit 70 km/h erforderlich ist, müsste geklärt werden. Dies würde sich auf die Höhe der aktiven Lärmschutzeinrichtung auswirken.
- Als Anlage 5 sind zwei Lärmkarten für den Bereich der L 288 mit der vorgeschlagenen Verlegung der Ortsdurchfahrt, jedoch noch ohne eine aktive Lärmschutzeinrichtung beigefügt. Auch für diesen Fall sind noch erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte zu besorgen.

Variante mit aktivem Schallschutz ((Rasterkarten der Anlage 6)

- Zur Einhaltung der Orientierungswerte im EG der Häuser ist im nördlichen Bereich (50 km/h) eine Lärmschutzeinrichtung (Wand, Wall oder Kombination) mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf Fahrbahn der L 288 erforderlich.
- Im Bereich von 100 km/h vergrößert sich die Höhe der Lärmschutzeinrichtung auf 3,5 m. Der aktive Schallschutz käme auch der Bebauung im aktuellen Plangebiet zugute.
- Bei Schaffung einer Zone mit 70 km/h könnte die Höhe der südlichen Lärmschutzeinrichtung ggf. reduziert werden.
- Die Obergeschosse wären damit noch nicht ausreichend geschützt. Dazu wären Lärmschutzeinrichtungen mit 3,5 m bis 4,5 m Höhe notwendig. Für den OG-Bereich wäre ein passiver Schallschutz möglich.
- Alternativ wäre auch hier eine mit Garagen und Wandelementen verkettete Randbebauung denkbar.

1.3 Zusammenfassung

- An der L 290 sollte die Bebauung einen Mindestabstand von 20 m, besser von 25 m zum Straßenrand der L 290 einhalten (Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nachts bzw. tags).
- Das Ortsschild sollte um ca. 120 m nach Süden verlegt werden.
- Der Kreisverkehrsplatz ist als Maßnahme zur Regelung der Fahrgeschwindigkeit der Kfz sehr zu empfehlen.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße müssten mindestens eine Höhe von 2,0 m über Fahrbahn aufweisen (z. B. Wand in Nähe des Straßenrandes).
- Der aktive Schallschutz ist u. E. abwägbar, wenn wichtige städtebauliche Gründe entgegenstehen und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zumindest tags vermieden werden.
- Passive Schallschutzmaßnahmen sind in Form von Lüftungen für Ruheräume für die erste Gebäudezeile notwendig.
- Eine Sperrung der Straße für Lkw > 7,5 t würde zu einer weiteren Verringerung der Geräuschbelastung führen.
- Für die Erweiterung des Plangebietes in den Bereich der L 288 sind zwingend aktive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer Verlegung des Ortsschildes und zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen.

2. Gewerbelärm

Schalltechnische Anforderungen

- Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1
WA tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm, identische Werte, zusätzlich Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel, nachts für WA 60 dB(A).
- Bezüglich Gewerbelärm in der Regel keine Abwägung von Überschreitungen möglich, da verbindliches Immissionsschutzrecht (TA Lärm).

Betrieb

- Betrachtung Fuhrunternehmung Fa. Ströbele Trans auf Fl.Nr. 7/1
- Lebensmitteltransporte (Flüssigkeiten, Saft, Wein)
- 7 eigene Lkw-Sattelzüge, jeweils geräuscharm nach Euronorm 5
- Unter der Woche Lkw meist unterwegs, Abfahrt Sonntag / Montag, Rückkunft Freitag / Samstag, grundsätzlich An- und Abfahrt nur von / zur L 290, Umfahrung des Betriebsgebäudes im Uhrzeigersinn auf dem Kirchweg
- Nachts keine Parkierungsvorgänge im Freien zugelassen, Abfahrt nachts nur aus Halle nach vorheriger Druckluftbefüllung der Bremsen.
- Schallgedämmte Waschhalle zur Tank- und Außenreinigung (Hochdruckkanne), Waschkdauer ca. 1,5 – 2 h, Tore tags ggf. offen, Tankwäschen ggf. auch nachts, Tore dabei geschlossen.
- Nur zwei Lkw werden am Wochenende auf dem Grundstück abgestellt, der Rest am jeweiligen Wohnort der Fahrer.

Prognoseansätze

- Anfahrt, Waschen und Abfahrt von 7 Lkw am Freitag, davon 2 Lkw in Ruhezeiten (z. B. 20 – 22 Uhr).
- Parkierung in Waschhalle, zusätzlich 2 Parkierungsvorgänge je Lkw auf Hof.
- Tore der Waschhalle tags offen, Außenwäsche mit Hochdruckkanne, Innenpegel 85 dB(A) über jeweils 0,5 h, davon 2 Wäschen in Ruhezeiten.
- Nachts Anfahrt, Einfahrt, Tankwäsche, Ausfahrt und Abfahrt ein Lkw in einer Nachtstunde. Beim Waschvorgang Tore der Waschhalle geschlossen. Nachts keine Außenwäsche an den Lkws.
- Geräusche der Lkw nach Speditionsstudie NRW bzw. Parkplatzlärmstudie bayer. LfU , Spitzenpegel Lkw nachts mit Schalleistungspegel 104,5 dB(A).
- Lage der Geräuschquelle siehe Anlage 7.

Ergebnisse ohne besondere Schallschutzmaßnahmen (Lärmkarten der Anlage 7)

- Tagsüber liegen die Geräuschpegel des Betriebes an der Bebauung im Plangebiet unter dem Orientierungswert von 55 dB(A).
- Nachts sind bei der betrachteten An- und Abfahrt eines Lkw mit Waschvorgang in der geschlossenen Halle an der Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) und damit erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) zu erwarten.
- Auch der Spitzenpegel eines Lkw liegt nachts am nächsten Wohnhaus mit 63 dB(A) um 3 dB(A) über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A).
- Auch das nächste Haus im Erweiterungsbereich des Planes ist grenzwertlastig.
- Am nordwestlichen geplanten Haus sind keine kritischen Geräuschwerte zu besorgen.
- Zusammenfassend führt der Betrieb der Fa. Ströbele im Plangebiet tagsüber zu keinen problematischen Geräuschimmissionen. Nachts besteht allerdings ein Konflikt zwischen den (zulässigen) Lkw-Bewegungen und der Wohnnutzung, der einer Lösung bedarf.

Möglichkeiten zur Überwindung des Konfliktes

Ausweisung Mischgebiet

- Bei einer Ausweisung der drei nördlichen Gebäude als Mischgebiet könnten die um 5 dB(A) höheren Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte voraussichtlich eingehalten werden.
- Allerdings wäre für das MI auch ein üblicher Gewerbeanteil nötig, der für sich wiederum Lärm in das Wohngebiet trägt. Außerdem sind die Wohnhäuser dann ungeschützt gegenüber dem Betrieb.
- Diese Möglichkeit wird als Lösung nicht empfohlen.

Abrücken der Wohnbebauung

- Bei Einhaltung eines Schutzabstandes von ca. 40 m zur Betriebsgrenze der Fa. Ströbele wären voraussichtlich ebenfalls keine Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zu besorgen. Allerdings wären die Wohnhäuser dann ebenfalls ungeschützt gegenüber dem Betrieb.

Aktiver Schallschutz (Lärmkarten der Anlage 8)

- Mit einer Lärmschutzeinrichtung von 2,5 m Höhe über Gelände könnten im EG-Bereich der geplanten Häuser nachts die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch für die Tageszeit wird natürlich eine Geräuschkürzung bewirkt.
- Die Lärmschutzeinrichtung sollte auf der gesamten Breite des Betriebsgrundstückes errichtet werden, damit auch die bestehende westliche Bebauung davon profitiert.
- Grundsätzlich sollte die Lärmschutzeinrichtung möglichst nahe an Betriebsgrenze zu liegen kommen. Empfohlen wird ein Lärmschutzwall, ggf. mit betriebsseitiger Stützmauer aus Gabionen oder Natursteinen zur Verringerung der Basisbreite. Ein Wall hätte den Vorteil, dass damit keine störenden Schallreflexionen nach Norden verbunden sind.
- Bei einer Erweiterung des Baugebietes sollte der Wall nach Nordosten weitergeführt werden.

- Der Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe kann für das Obergeschoss der Häuser noch keine ausreichende Abschirmung bewirken. Dort sind nach Anlage 8 Blatt 3 noch Überschreitungen des Orientierungswertes um 1 bis 3 dB(A) zu erwarten.
- Sofern die Häuser nur eingeschossig (ohne bewohntes DG) ausgeführt werden, stellt dies kein Problem dar. Alternativ dürften im OG bzw. DG keine Aufenthaltsräume zur Nordseite oder ggf. auch West- und Ostseite orientiert sein. Ob letzteres machbar ist, erscheint fraglich.
- Es wird empfohlen, dass die Häuser im Plangebiet nicht innerhalb der im Plan der Anlage 8 Blatt 3 dargestellten Schutzzone vorzusehen und für die beiden nächstliegenden Häuser dann bei eingeschossiger Bebauung im DG an der Nordseite Aufenthaltsraumfenster auszuschließen. Ideal wäre dort eine Bungalow-Bebauung mit nur einem bewohnten Geschoss.

Bei einer Wallhöhe von 3 m verringert sich übrigens der erforderliche Schutzabstand bezüglich der Geräusksituation im DG nur unwesentlich. Natürlich würde ein 3 m hoher Wall zu einer weiteren Entschärfung der Problematik beitragen.

Tecum GmbH



Dipl.-Ing. (FH) W. Buchner

Lageplan [Straßen Bestand]

M 1: 2000

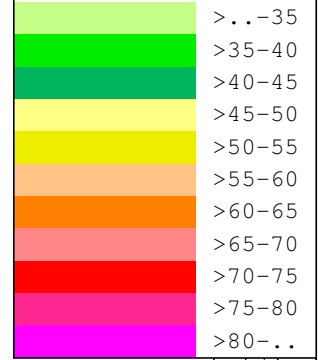


Situation mit Plangebiet, Erweiterungsfläche, tangierenden Straßen, Parkplätzen Schule/MZH und Fa. Ströbele

L 288 und L 290 mit Prognosebelastung im Jahr 2020, derzeitige Lage der Ortsdurchfahrten

Raster Tag [Straßen Bestand, Rel. Höhe 5.20m]

Tag
Pegel
dB(A)

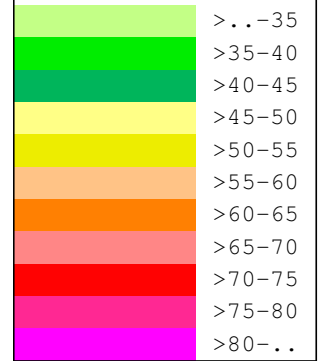


Geräuschimmissionen L 288, L 290 und Parkplätze Schule/MZH, Variante: ohne besondere Maßnahmen

Beurteilungspegel in dB(A), Tageszeitraum, Höhe 1. OG

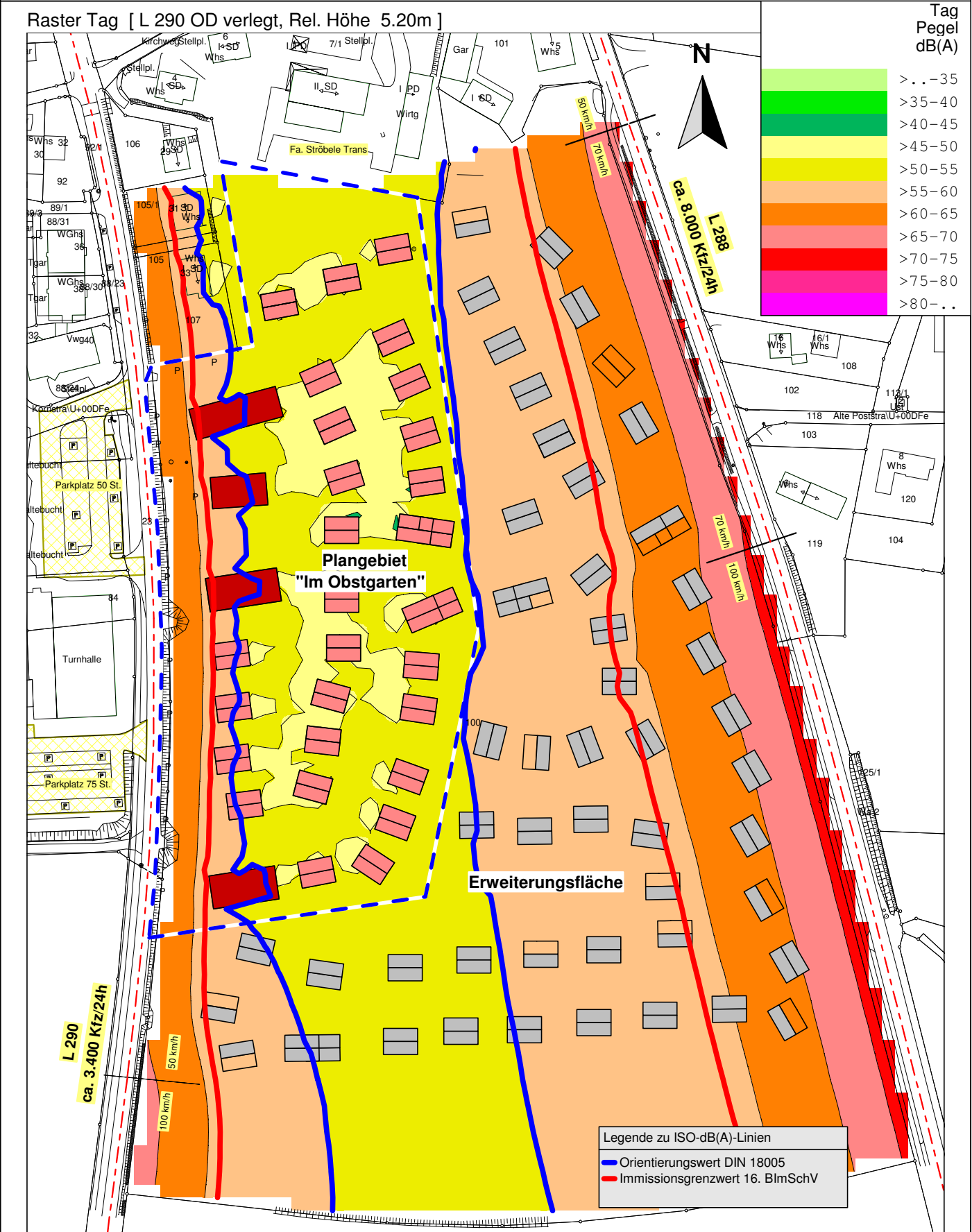
Raster Nacht [Straßen Bestand, Rel. Höhe 5.20m]

Nacht
Pegel
dB(A)



Geräuschimmissionen L 288, L 290 und Parkplätze Schule/MZH, Variante: ohne besondere Maßnahmen

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe 1. OG

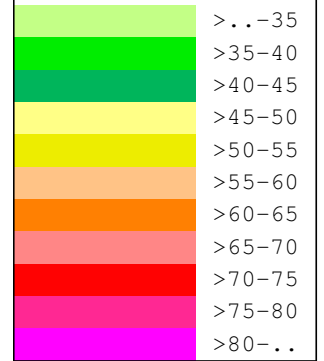


Geräuschimmissionen L 288, L 290 und Parkplätze Schule/MZH, Variante: mit Verlegung Ortsdurchfahrt L 290

Beurteilungspegel in dB(A), Tageszeitraum, Höhe 1. OG

Raster Nacht [L 290 OD verlegt, Rel. Höhe 5.20m]

Nacht
Pegel
dB(A)



Legende zu ISO-dB(A)-Linien

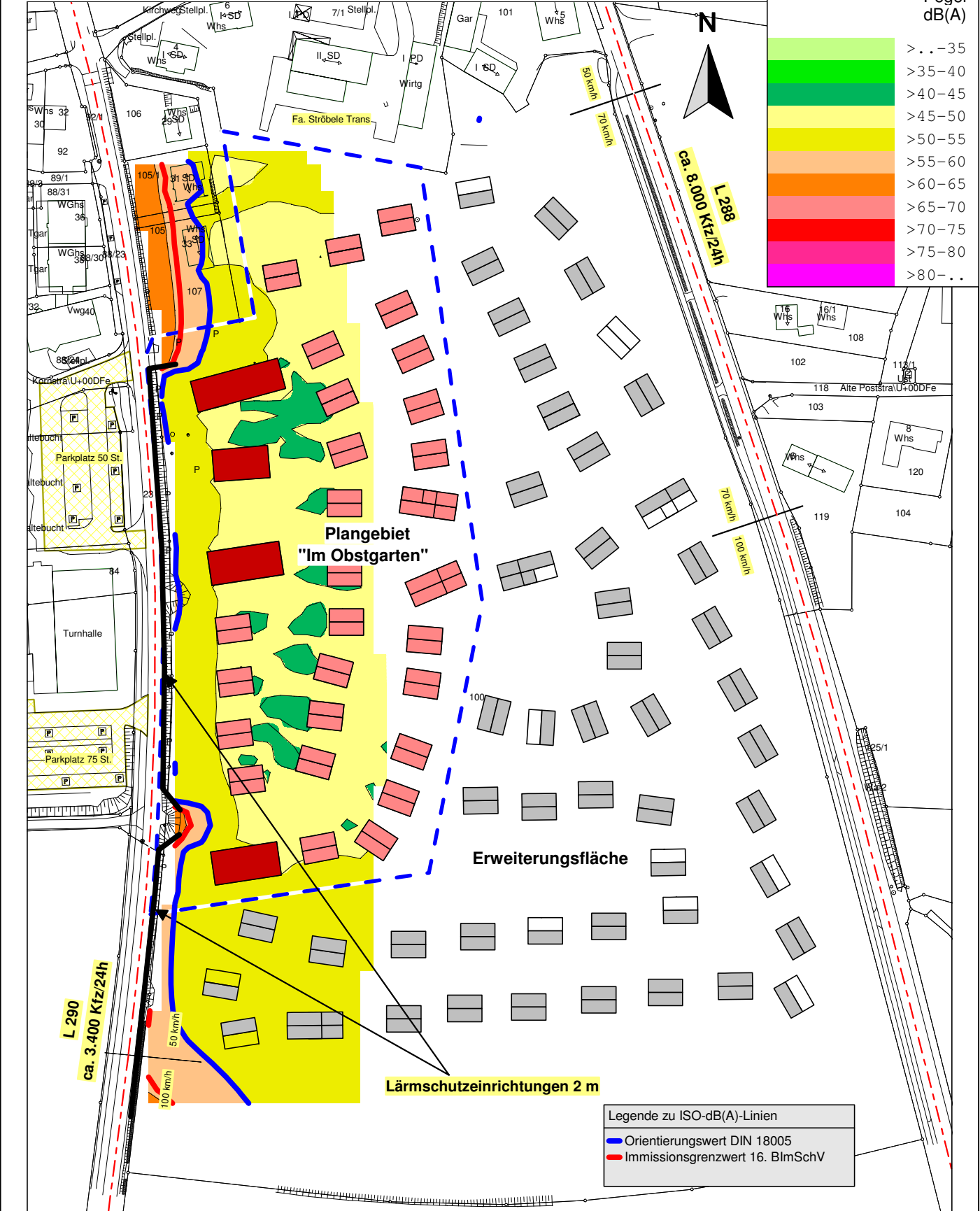
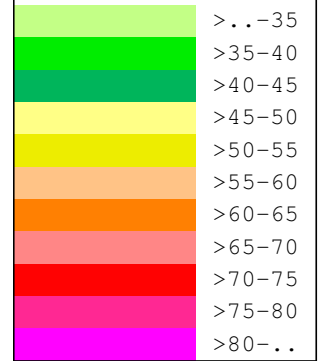
- Orientierungswert DIN 18005
- Immissionsgrenzwert 16. BImSchV

Geräuschimmissionen L 288, L 290 und Parkplätze Schule/MZH, Variante: mit Verlegung Ortsdurchfahrt L 290

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe 1. OG

Raster Tag [Aktiver SS an L 290, Rel. Höhe 2.50m]

Tag
Pegel
dB(A)



Legende zu ISO-dB(A)-Linien

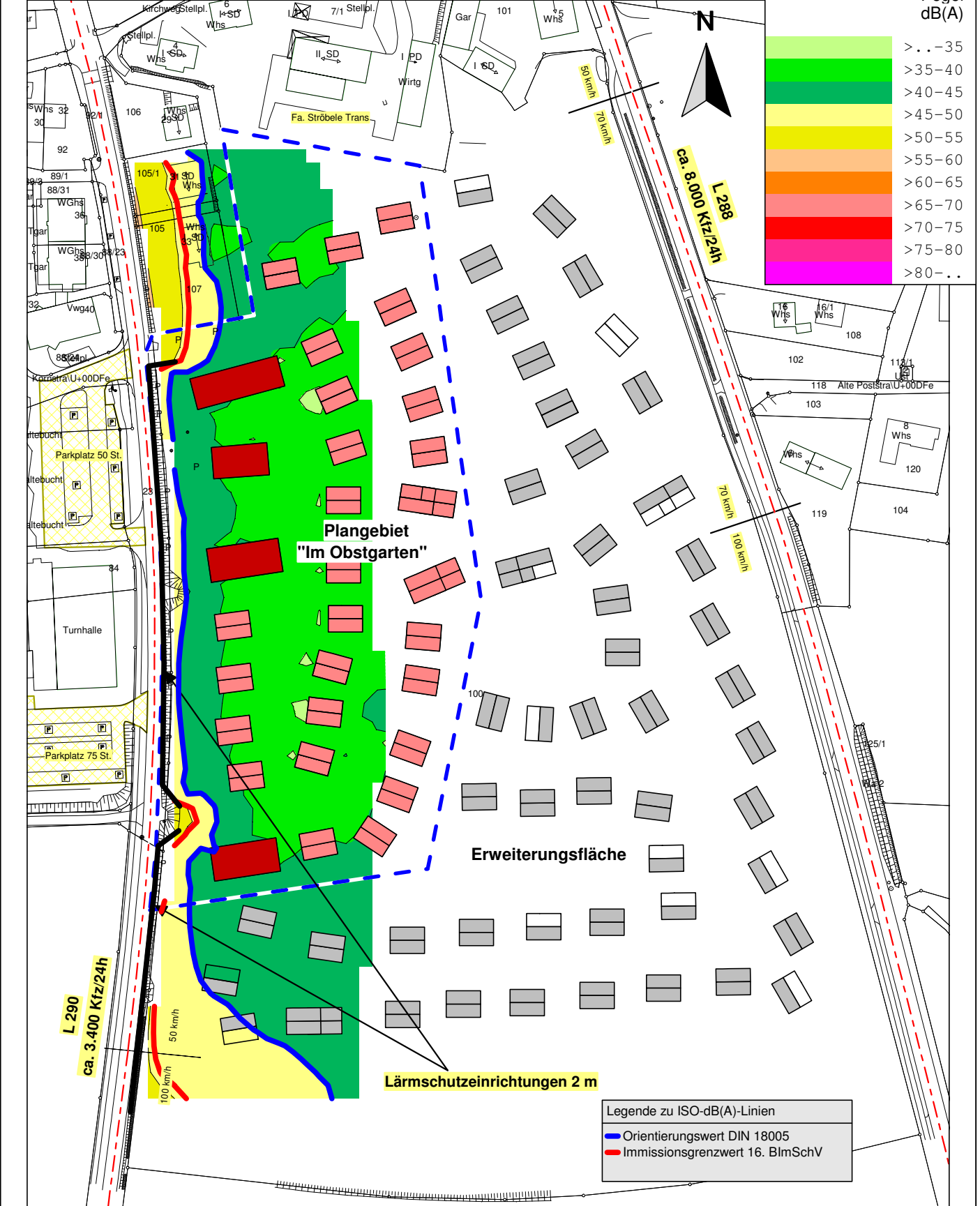
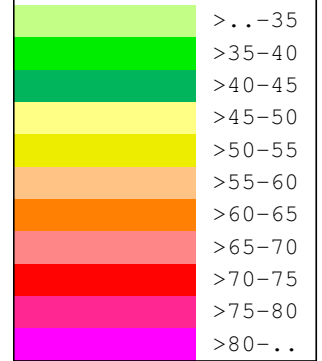
- Orientierungswert DIN 18005
- Immissionsgrenzwert 16. BImSchV

Geräuschimmissionen L 288, L 290 und Parkplätze Schule/MZH, Variante: mit aktivem Schallschutz (Wand) an der L 290

Beurteilungspegel in dB(A), Tageszeitraum, Höhe EG

Raster Nacht [Aktiver SS an L 290, Rel. Höhe 2.50m]

Nacht
Pegel
dB(A)



Legende zu ISO-dB(A)-Linien

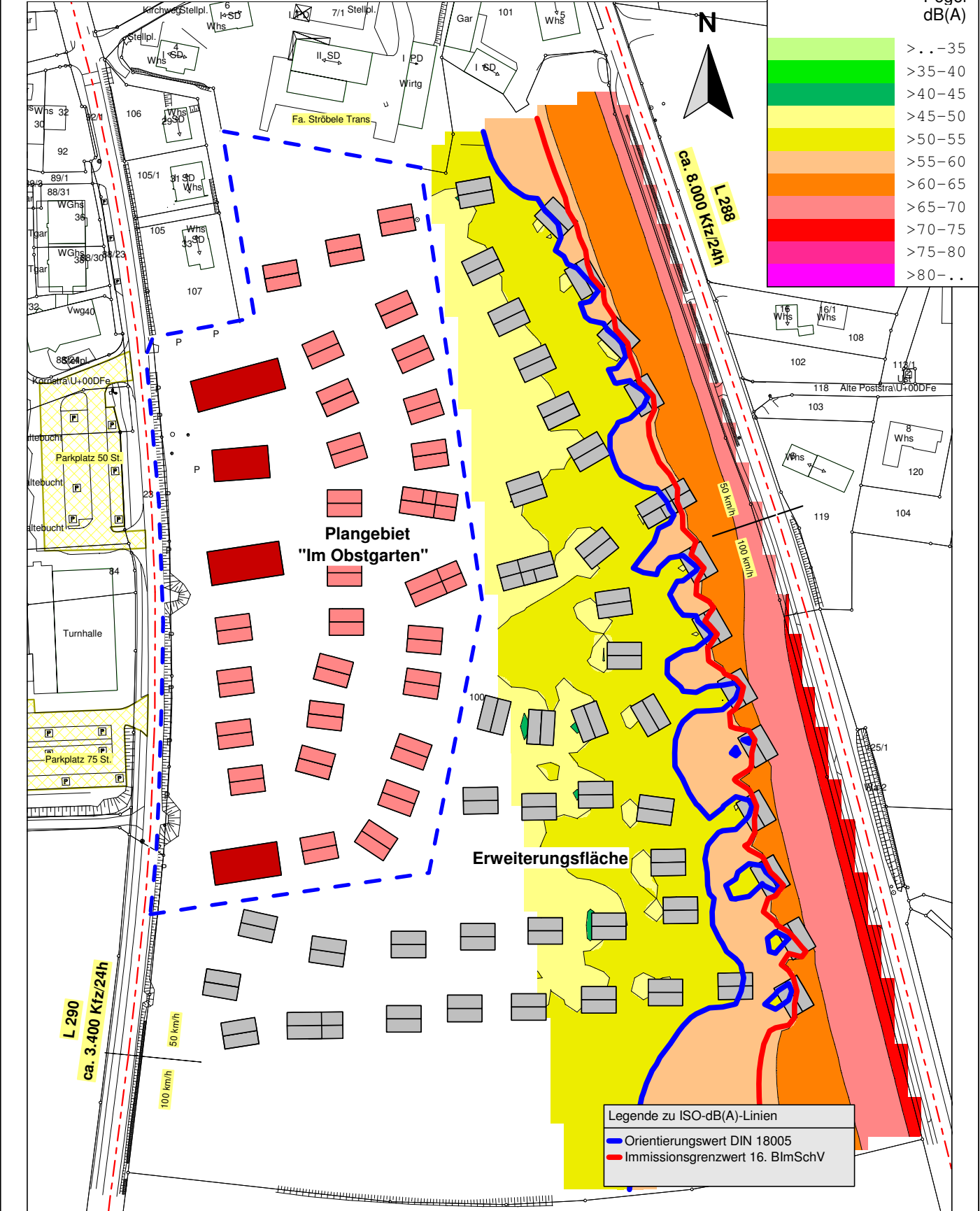
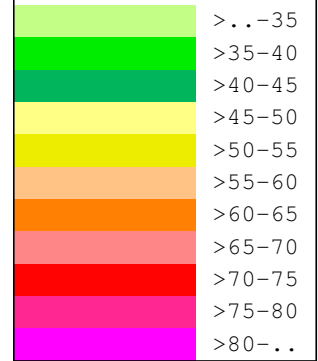
- Orientierungswert DIN 18005
- Immissionsgrenzwert 16. BImSchV

Geräuschimmissionen L 288, L 290 und Parkplätze Schule/MZH, Variante: mit aktivem Schallschutz (Wand) an der L 290

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe EG

Raster Tag [L 280+290 OD verlegt, Rel. Höhe 5.20m]

Tag
Pegel
dB(A)

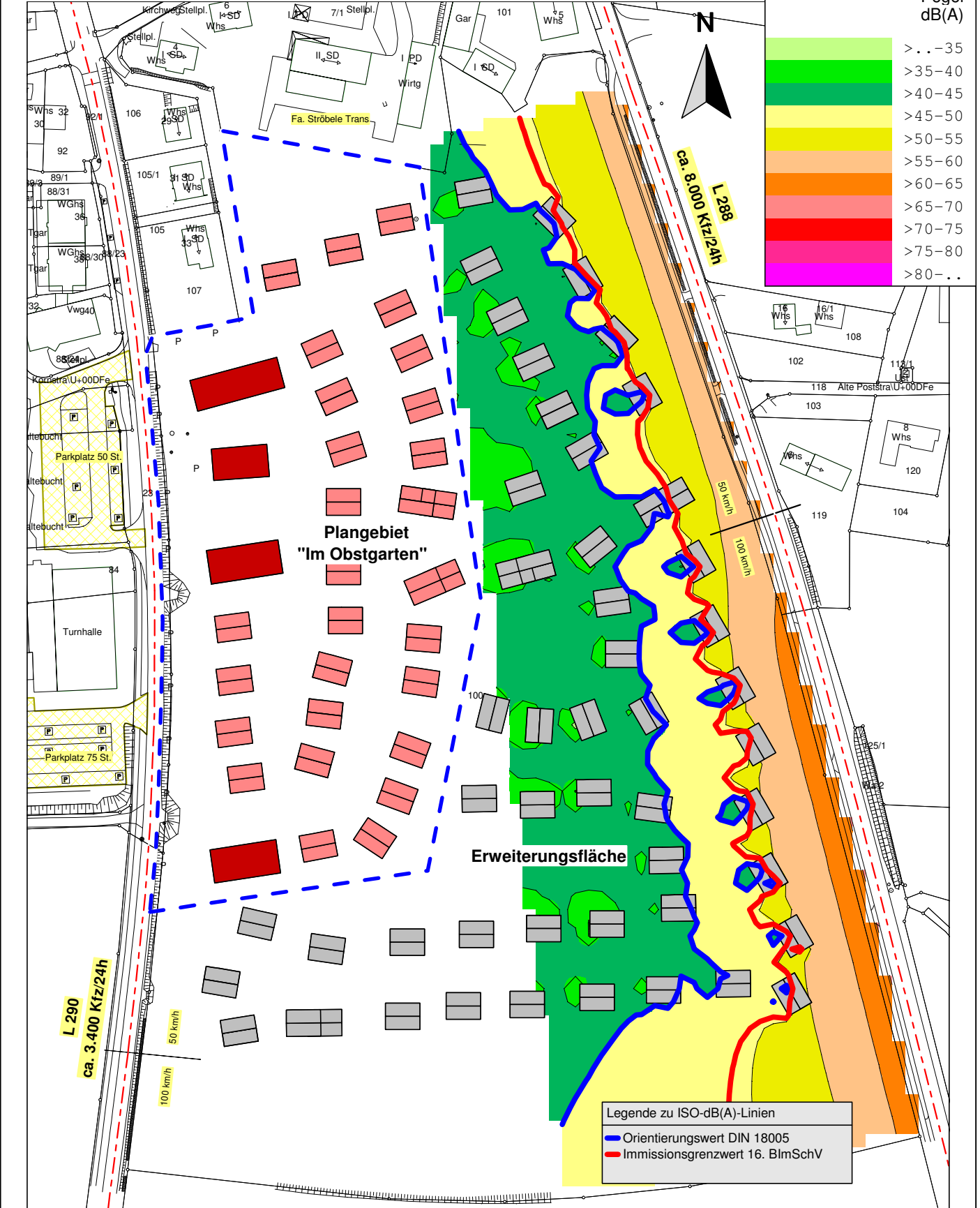
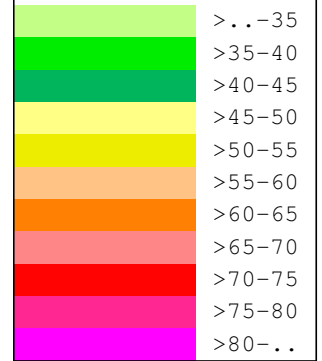


Geräuschimmissionen für den Bereich der L 288, Variante: mit Verlegung der Ortsdurchfahrt

Beurteilungspegel in dB(A), Tageszeitraum, Höhe 1. OG

Raster Nacht [L 280+290 OD verlegt, Rel. Höhe 5.20m]

Nacht
Pegel
dB(A)

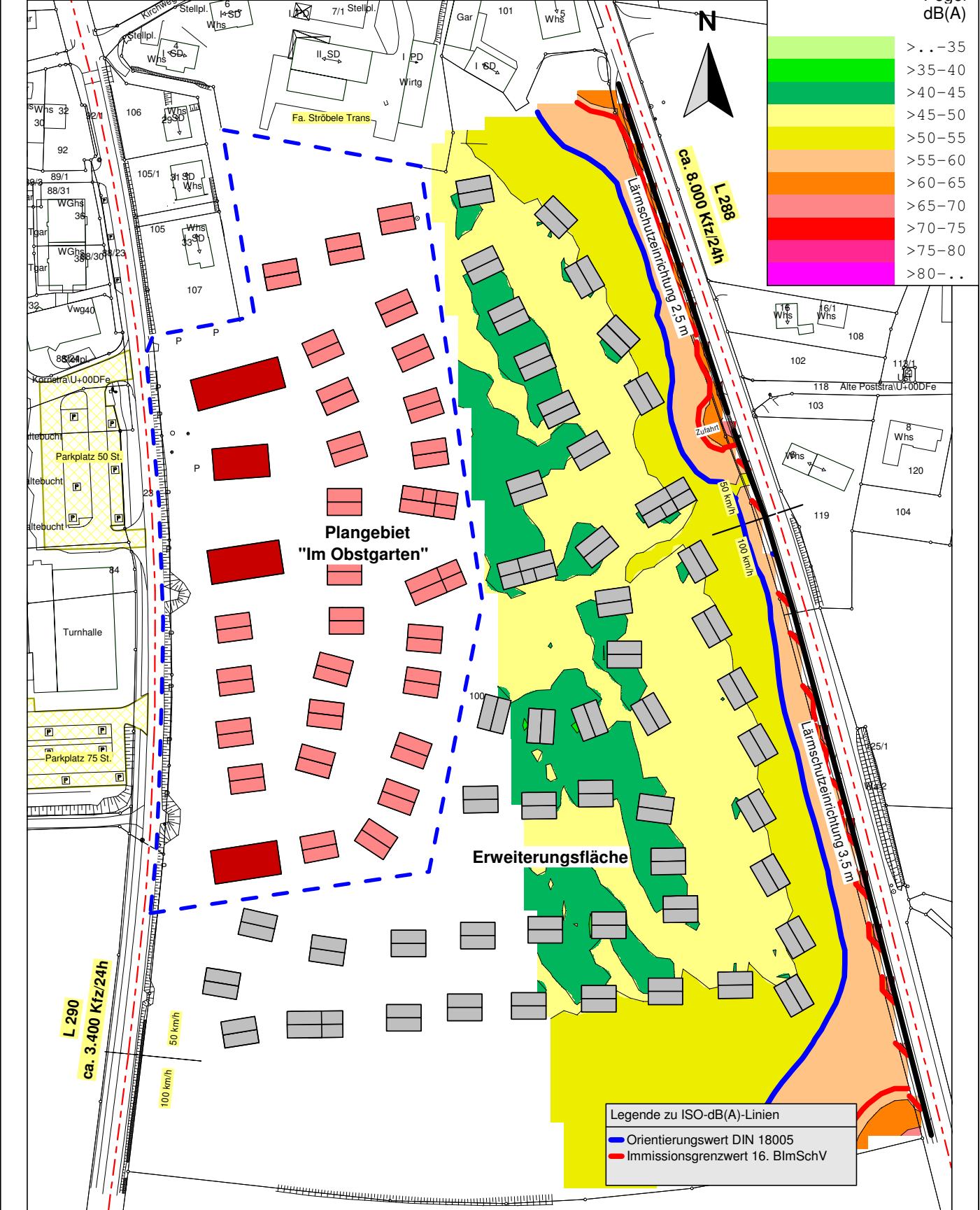
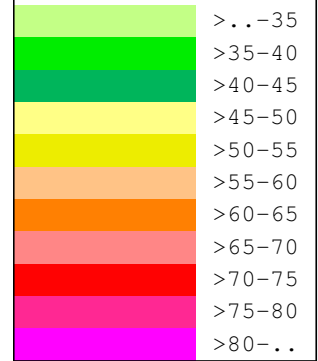


Geräuschimmissionen für den Bereich der L 288, Variante: mit Verlegung der Ortsdurchfahrt

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe 1. OG

Raster Tag [Aktiver SS an L 288, Rel. Höhe 2.50m]

Tag
Pegel
dB(A)

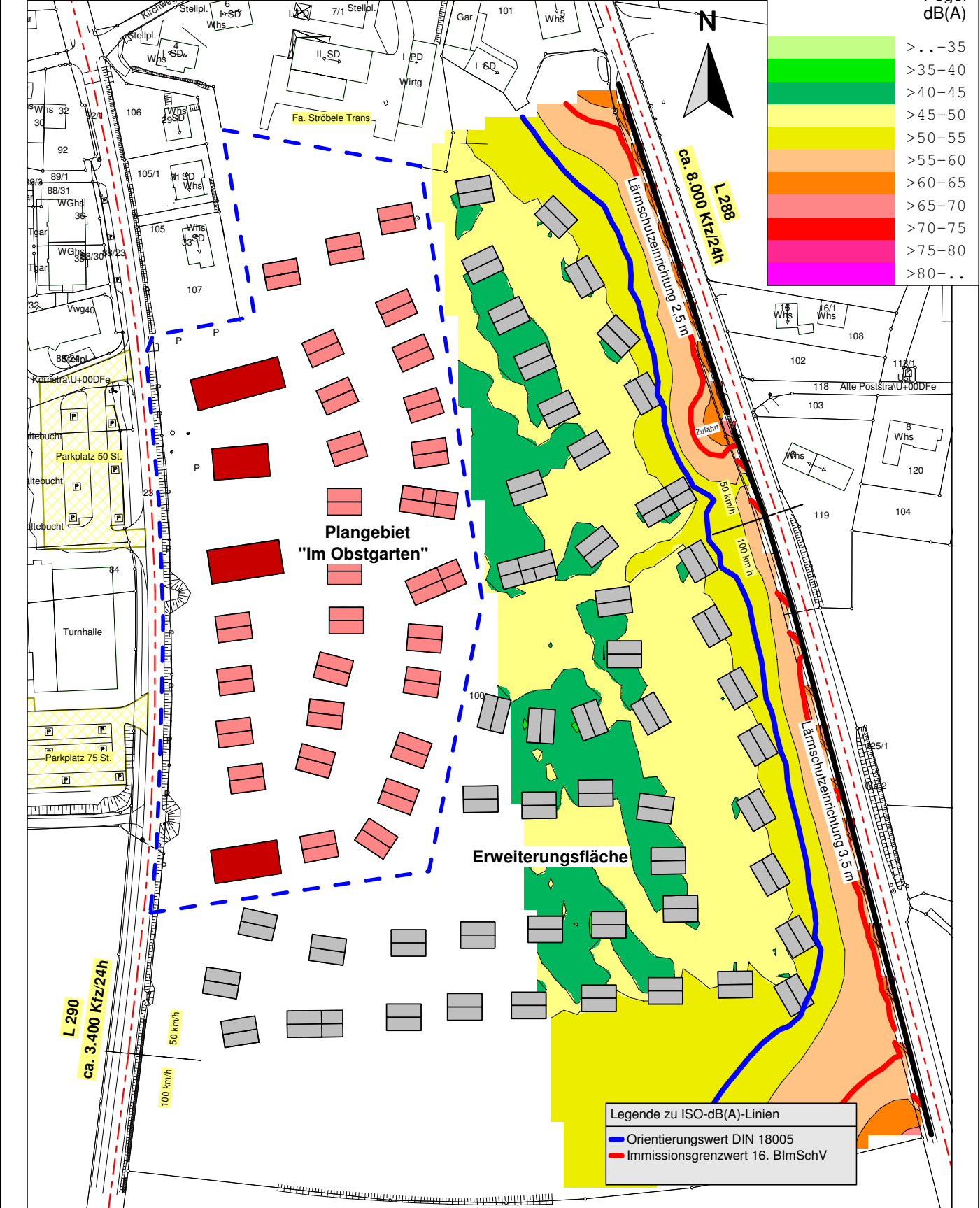
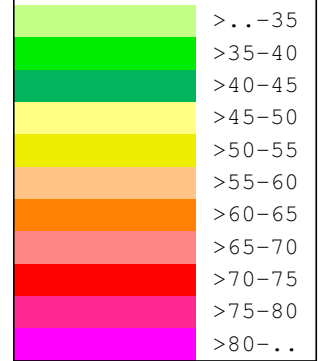


Geräuschimmissionen für den Bereich der L 288, Variante: mit aktivem Lärmschutz an L 288

Beurteilungspegel in dB(A), Tageszeitraum, Höhe EG

Raster Tag [Aktiver SS an L 288, Rel. Höhe 2.50m]

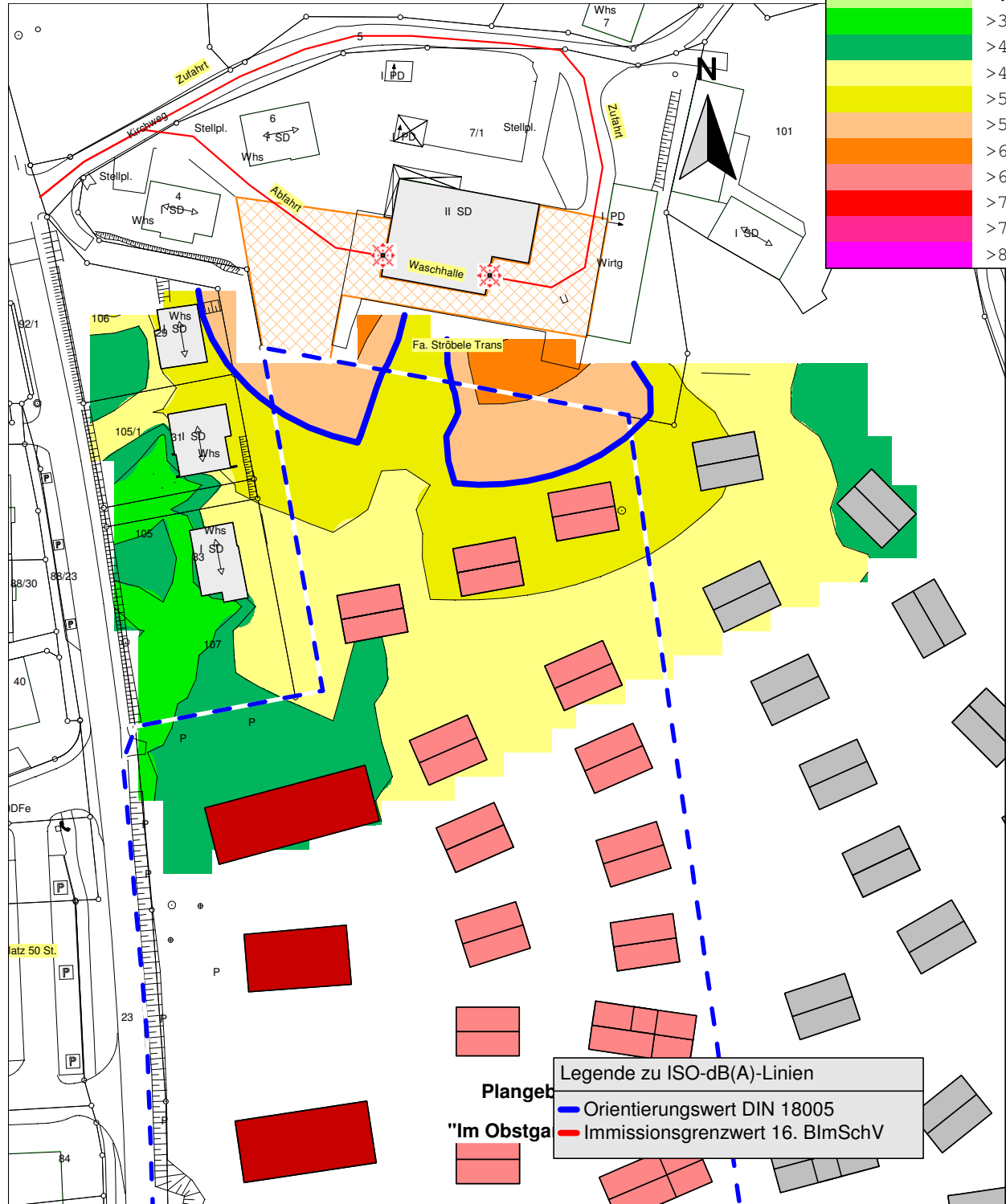
Tag
Pegel
dB(A)



Geräuschimmissionen für den Bereich der L 288, Variante: mit aktivem Lärmschutz an L 288

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe EG

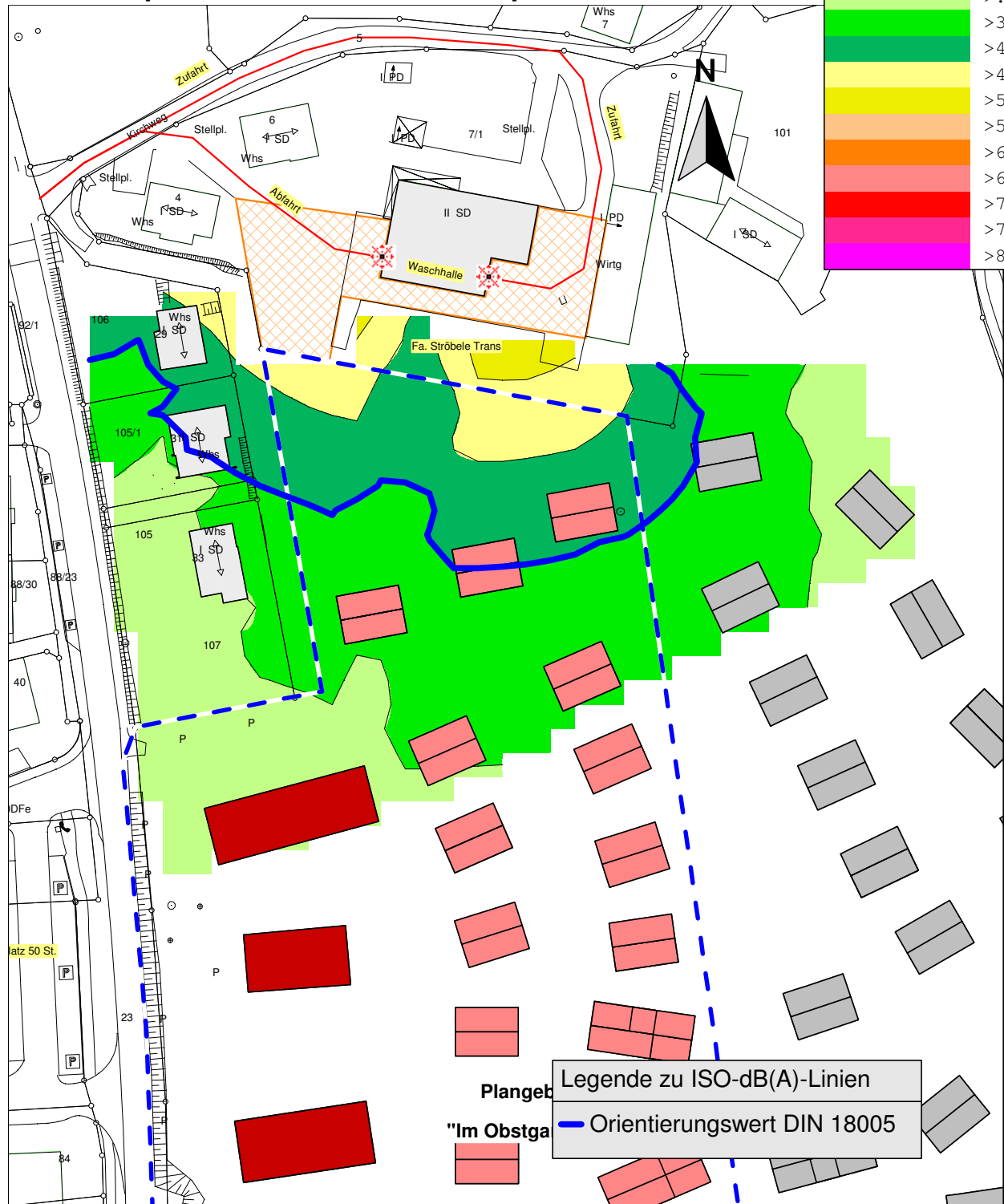
Raster Tag [Gewerbe ohne LS, Rel. Höhe 4.70m]



Geräuschimmissionen der Fa. Ströbele Trans, Variante ohne besonderen Schallschutz

Beurteilungspegel in dB(A), Tageszeitraum, Höhe 1. OG

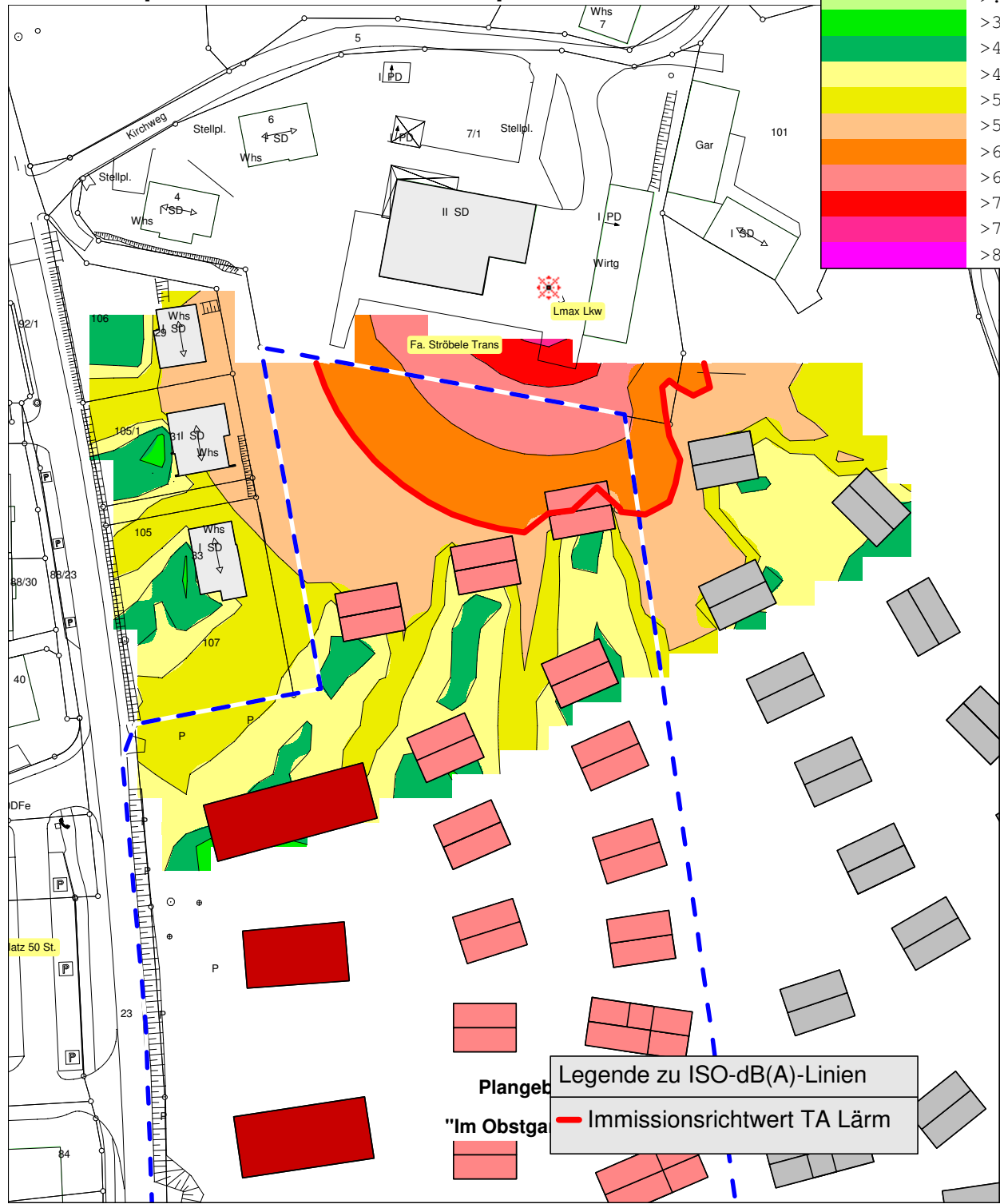
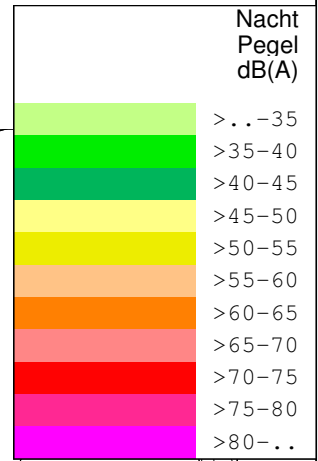
Raster Nacht [Gewerbe ohne LS, Rel. Höhe 4.70m]



Geräuschimmissionen der Fa. Ströbele Trans, Variante ohne besonderen Schallschutz

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe 1. OG

Raster Nacht [Lmax Lkw Nacht, Rel. Höhe 4.70m]



Legende zu ISO-dB(A)-Linien
 - Immissionsrichtwert TA Lärm

Geräuschimmissionen der Fa. Ströbele Trans, Variante ohne besonderen Schallschutz

Spitzenpegel Lkw in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe 1. OG

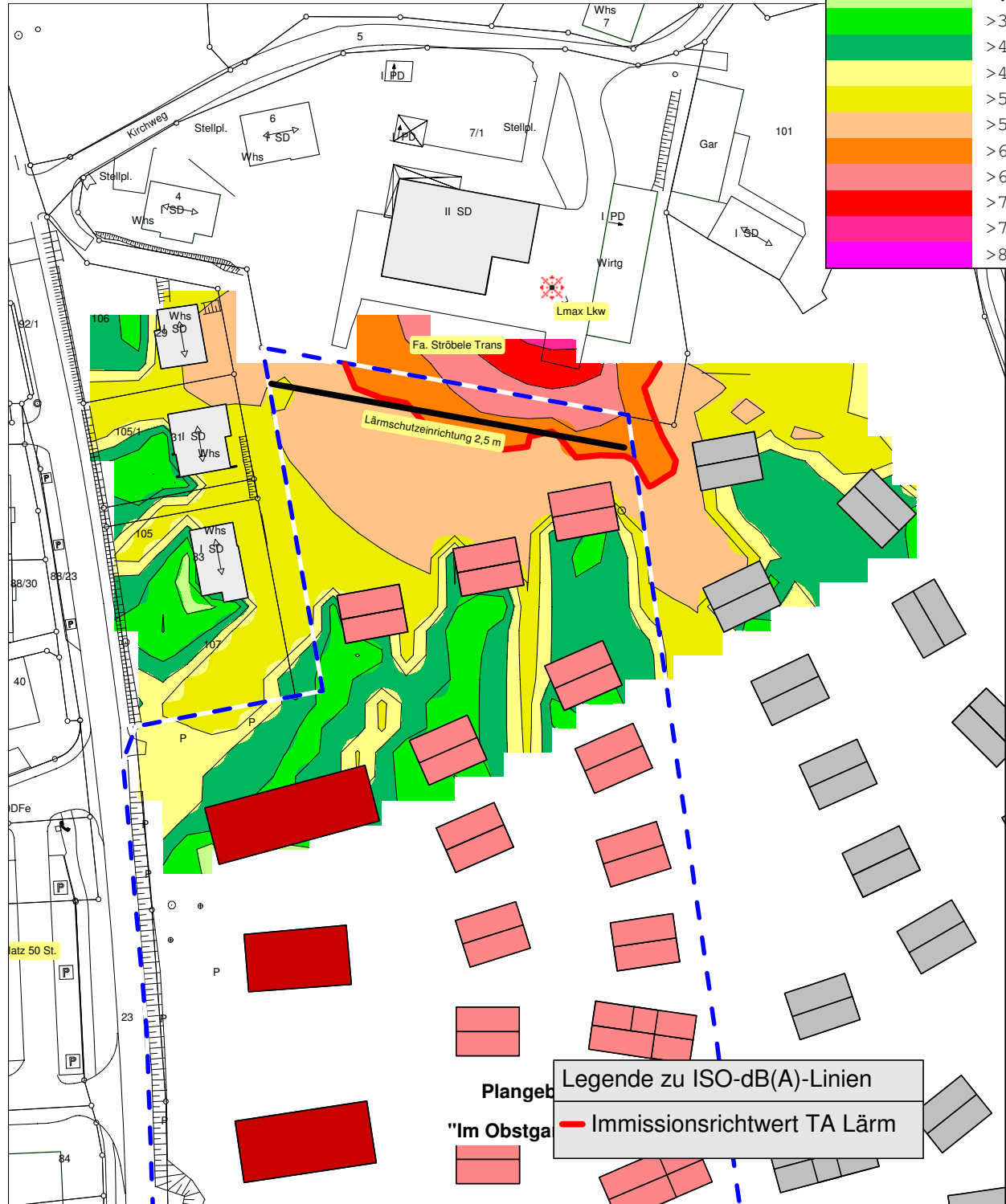
Raster Nacht [Gewerbe mit LS, Rel. Höhe 2.00m]



Geräuschimmissionen der Fa. Ströbele Trans, Variante mit Lärmschutzeinrichtung 2,5 m an Betriebsgrenze

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe EG

Raster Nacht [Lmax Lkw mit LS, Rel. Höhe 2.00m]



Geräuschimmissionen der Fa. Ströbele Trans, Variante mit Lärmschutzeinrichtung 2,5 m an Betriebsgrenze

Spitzenpegel Lkw in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe EG

Raster Nacht [Gewerbe mit LS, Rel. Höhe 4.70m]



Geräuschimmissionen der Fa. Ströbele Trans, Variante mit Lärmschutzeinrichtung 2,5 m an Betriebsgrenze

Beurteilungspegel in dB(A), Nachtzeitraum, Höhe 1. OG und vorgeschlagene Schutzzone

**Gemeinde Horgenzell
Landratsamt Ravensburg**

**Umweltbericht
nach § 2a BauGB
mit Abarbeitung nach §1a BauGB**

Bebauungsplan "Im Obstgarten"

**Im Teilort Horgenzell
der
Gemeinde Horgenzell
Landkreis Ravensburg**

Auftraggeber

Gemeinde Horgenzell
Herr Bürgermeister Restle
Rathaus
88263 Horgenzell

Bearbeitung

Dipl.Ing. B. Groß-Aurbacher
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Moosheimerstr. 11/1
88518 Herbertingen

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Begründung, Ziele und Maßnahmen	4
2.0	Umweltbericht.....	5
2.1	Beschreibung des Planvorhabens	5
2.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Wirkungsbereich des Vorhabens	7
2.2.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	7
2.2.2.1	Schutzgut Mensch.....	7
2.2.2.2	Schutzgut Pflanze	9
2.2.2.3	Schutzgut Tier.....	9
2.2.2.4	Schutzgut Boden	9
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	10
2.2.2.6	Schutzgut Luft.....	10
2.2.2.7	Schutzgut Klima	10
2.2.2.8	Schutzgut Landschaft	11
2.2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
2.2.2.10	Wechselwirkungen	12
2.3	Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben	12
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
2.3.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	15
2.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	16
2.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	17
2.5	Darstellung anderweitiger Lösungsvorschläge.....	17
2.6	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	17
2.7	Zusammenfassung.....	18

1.0 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Am 24. Juni 2004 ist das geänderte Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in Kraft getreten. Durch diese Änderung ist die Umweltprüfung in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert worden.

Die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung, ob erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 2a BauGB mit der Aufstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung.

Zur Umsetzung der Richtlinien ist das Baugesetzbuch ebenfalls novelliert worden; der § 17 UVPG enthält den Verweis darauf. Durch die Novellierung des BauGB wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vollständig in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert. Der § 1a Abs.2 Nr.3 des BauGB stellt klar, dass die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in der Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen sind.

Nach § 2a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. Der § 2 Abs.4 BauGB legt dabei den Mindestinhalt dieses Umweltberichtes im Einzelnen fest:

§2(4): "Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen."

Der Umweltbericht muss die nachfolgenden Inhalte darstellen:

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden,
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich, soweit die Beschreibung und die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist,
3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen,
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden,

5. *Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.*

Der Umweltbericht muss auch die folgenden Angaben enthalten, soweit sie für die Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Art der Festsetzungen für das Vorhaben und entsprechend dem Planungsstand erforderlich sind:

1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren,
2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie Anangaben zu sonstigen Folgen der Festsetzungen für das Vorhaben, die zu erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen führen können,
3. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Der Umweltbericht muss auch eine allgemein verständliche Zusammenfassung der nach den Absätzen 1 und 2 erforderlichen Angaben enthalten. Der Umweltbericht muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

1.2 Begründung, Ziele und Maßnahmen

Der Umweltbericht macht Aussagen über bestimmte Funktionen des Planungsraumes, die für den Menschen, die Schutzgüter, das Klima oder für die Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung sind. Besonders zu betrachten sind dabei die einzelnen Schutzgüter: Boden, Wasser, Arten- und Biotope, Klima, Landschaftsbild und Erholung.

Aus der gesetzlichen Vorgabe sind Auswirkungen auf die Umwelt umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Aus der Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diesen Bestand sind der allgemeine Kenntnisstand und die allgemein anerkannten Prüfungsmethoden zu berücksichtigen, um hieraus eine Umweltfolgenprüfung zu entwickeln.

Entsprechend dem Abwägungsgebot sind dabei auch Alternativen zu untersuchen, die sich der Sache nach anbieten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt dadurch eine natur- und landschaftschonende Planung.

Für das Planungsgebiet ist ein ökologisch-gestalterisches Konzept zu entwickeln, welches die Nachhaltigkeit sowohl der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als auch der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet. Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche, sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen.

2.0 UMWELTBERICHT

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

Die Gemeinde Horgenzell beabsichtigt im Zentralort die Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung . Die Flächen liegen in unmittelbarer Ortsrandlage im Süden des alten Ortskerns auf einer würmeiszeitlichen Grundmoräne. Die zur Bebauung anstehende Fläche umfasst Teile des Flurstücks 100. Begrenzt wird das Planungsgebiet im Süden durch Intensivacker, im Osten durch Wiese / Obstwiese, im Norden durch Bebauung und im Westen durch die L 290. Im Weiteren schließen sich im Osten die L 288, im Süden intensiv genutzte Äcker an. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 100 stehen Obsthochstämme, ca. 40-50 Jahre alt.



Übersichtsdarstellung des Bebauungsplanentwurfes für die Beschreibung des Plan-
 vorhabens mit Bestandseintrag der Nutzungen

2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Wirkungsbereich des Vorhabens

2.2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabensbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark bzw. gering beeinträchtigt sind, werden nachfolgend aufgezeigt.

In der weiter unten aufgeführten Matrix der schutzbezogenen Auswirkungen als "Risikowert" wird deutlich, dass alle Schutzgüter gering oder mittel ausgeprägt sind. Deshalb ist eine weitere Untersuchung der Schutzgüter notwendig.

2.2.2.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Horgenzell.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Vorhabensgebietes nicht gegeben, da die Fläche bislang unzugänglich im Sinne einer Freizeitnutzung ist.

Für die Bebauung ist eine zusätzliche Erschließung notwendig; sie erfolgt von der L290.

Es ist vorgesehen, die Fläche einer Nutzung als Wohngebiet zuzuführen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens stellen für die benachbarte angrenzende Wohnbebauung eine zumutbare Belastung dar. Es ist bei der Gebietsgröße mit Wohnbauflächen davon auszugehen, dass die Verkehrslärmeinwirkungen auf die benachbarte Bebauung durch das Vorhaben, durch dessen Art, Maß und zeitlichen Wirkungen nicht überschritten wird.

Die Flächen sind bislang landwirtschaftlichgenutzt; Wiese, Obstwiese, Acker.

Durch die geplante Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild verändert; teilweise bleiben vorhandene Obstbäume erhalten.



Übersicht Bestandsplan mit Eintrag der geplanten neuen Nutzung als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter

2.2.2.2 Schutzgut Pflanze

Das Planungsgebiet besteht aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes aus Acker / Intensivwiese, auf einer Teilfläche stocken Obsthochstämme Die vorhandenen Obstbäume sind ca. 50 Jahre alt und noch sehr wüchsig. Kleinstrukturen, Gräben oder ähnliches fehlen. Die Vegetation ist auf Arten der Intensivwiesen bzw. Ackerland reduziert.

Der bestehende Baumbestand ist erkennbar in den letzten 20 Jahren nicht ergänzt worden; d.h. ausgefallene Bäume wurden nicht ersetzt.

Teilweise werden Obstbäume erhalten.

Es sind keine als § 32-Biotop kartierten Vegetationsflächen vorhanden.

2.2.2.3 Schutzgut Tier

Bezogen auf die Vogelwelt sind aufgrund der Jahreszeit keine Verhörgänge erfolgt. Besonderheiten sind bislang nicht bekannt. Zu erwarten sind Arten des Waldrandes und der offenen Feldflur, wie z.B. Feldlerche und Krähe.

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Vegetation hat für die Fauna einen durchschnittlich mittleren Stellenwert. Sie bietet für Insekten und Vögel Nahrung und Nistmöglichkeiten.

2.2.2.4 Schutzgut Boden

Im Zuge der geplanten Bebauung ist mit einem Verlust von offener Bodenfläche durch Parkierung und Dachflächen zu rechnen. Bei den Nebenflächen ist eine direkte Versiegelung des Bodens nicht gegeben, da wasserdurchlässige Beläge eingebaut werden sollen.

Der verbreitete Bodentyp ist in Bereichen der eiszeitlichen Moräne die mäßig frische bis frische Parabraunerde mit Pseudogley.

Diese Gesteinsformation hat sich aus Grundmoräneablagerungen gebildet und besteht hauptsächlich aus oberflächennahem stark zersetztem Torf. Darunter befindet sich eine Lage mit schluffigem und schluffigem-tonigem Lehm, wobei gröberes Silikatgestein durchaus fehlen kann, und dann zu Staunässe neigt.

In der Regel sind diese Böden grundwasserfern.

Der sich daraus entwickelte Boden hat durch die Bildung vieler Tonminerale eine hohe Absorptionsfähigkeit. Diese Tonminerale sind in der Lage viele Ionen an ihre Oberfläche anzulagern und diese festzuhalten. Gleichzeitig ist dieser tonige Untergrund nur gering durchlässig für Niederschlagswasser. Er hat zwar viele Poren, diese sind aber von so geringem Durchmesser, dass das Wasser festgehalten wird. Die stellenweise geringmächtige Lößdecke bildet bei ihrer Verwitterung zu Lößlehm ebenfalls eine Vielzahl von Tonmineralen. Diese Minerale sind wichtig für die Bodenfruchtbarkeit, da an ihrer Oberfläche die Nährstoffe, die im Boden als Ionen vorliegen, gebunden werden.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altlastenstandorten sind nicht bekannt.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Hier sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Für die Beurteilung des Grundwasserpotentials ist der Boden ein wichtiges Kriterium. Da es sich bei dem anstehenden Gestein um eiszeitliche Moränen handelt, ist mit tief liegendem Grundwasser zu rechnen. Die Moräne selbst ist kein Wasserleiter, sondern eher ein Wasserstauer, bedingt durch ihren hohen Tonanteil. Erst die darunterliegende Gesteinsform der Süßwassermolasse hat wieder gute grundwasserleitende Eigenschaften. Auf Grund dieser Eigenschaften und der starken Deckschichten liegt das Grundwasser geschützt vor Aufschluss und Schadstoffeinträgen im Boden.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet selbst nicht vorhanden.

2.2.2.6 Schutzgut Luft

Es liegen keine Immissionsmessungen über einen längeren Zeitraum für das Vorhaben-gebiet oder das Gemeindegebiet von Horgenzell (Ortsteil Horgenzell) vor.

Durch die Nutzung und Lage im Ort könnten Wirkungen entstehen, da Mitteleuropa in einer Westwindzone liegt und so eventuell entstehende Emissionen direkt in benachbarte Bereiche geweht werden könnten.

Vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung als Wohnbauflächen sind durch das Vorhaben keine zusätzlichen Immissionsbelastungen zu erwarten, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen dürften.

2.2.2.7 Schutzgut Klima

Unter Klimapotential ist das natürliche Vermögen eines Landschaftsraumes zu verstehen, bedeutsame Ausgleichsfunktion (Frishluftschnesen) zu übernehmen und damit bioklimatisch belastete Räume zu entlasten.

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Tagsüber nehmen vegetationsfreie Flächen wie Stein, Asphalt, Beton, Mauern und Dächer wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. In der Nacht geben diese Flächen die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab. In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwandt, so dass im Vergleich mit bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt.

Die vorhandenen offenen Wiesenflächen sind für die Kaltluftproduktion ohne Belang. Für die positive Wirkung der Kaltluft ist entscheidend, mit welcher Intensität auf Grund der Flächengröße und Hangausrichtung sie in die Wirkungsräume fließen kann.

Durch die geplante Bebauung sind jedoch keine untersuchungsrelevanten Emissionen zu erwarten. Durch das Wirken dieser Faktoren ergibt sich im Planungsgebiet eine geringe Empfindlichkeit.

2.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Unter Erholungspotential eines Landschaftsraumes wird die Bedeutung der Landschaft für extensive und naturnahe Erholungsformen wie Spaziergehen, Aufenthalt und Spiele im Freien, Radfahren etc. verstanden. In diesem Zusammenhang sind das Landschaftsbild und die Freiraumqualität als wesentlicher Wirkungsfaktor für das Erholungspotential anzusehen.

Entscheidende Kriterien zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes für den Erholungswert sind dabei die Vielfalt, Eigenart / Charakteristik und Natürlichkeit der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes als Voraussetzung der Erholungswirkung. Aus dieser Bedeutung heraus ist das Landschaftsbild nachhaltig zu sichern und zu entwickeln.

Als weitere Voraussetzung ist das weitgehende Fehlen umweltbelastender Faktoren sowie die Zugänglichkeit des Landschaftsraumes zu betrachten.

Das Landschafts- und in diesem Fall eher Ortsbild des Plangebietes wird durch die Lage und die derzeitige Nutzung bestimmt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand; durch Maßnahmen im Rahmen der Abarbeitung des §1a wird die Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen.

Das Gebiet ist bislang für private Erholungsnutzung unzugänglich.

Die Bedeutung des Gebiets für das Landschaftsbild und die Erholung ist als gering einzustufen.

2.2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Wissenstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Sachgüter in Form von bestehender Gebäudesubstanz bestehen nicht bzw. werden nicht Teil des Bebauungsplans.

2.2.2.10 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Die Ausprägung wesentlicher Nutzungsmerkmale des Planungsraumes, auf die zu bewertenden Schutzgüter, werden in nachfolgender Tabelle aufgezeigt.

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsflächen	Innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden, direkt angrenzende Wohnbebauung.
Erholungsfläche	Der Freiraum des Planungsgebietes ist als Erholungsfläche für die Bewohner der umliegenden Siedlungsflächen von Bedeutung als Beginn der freien Landschaft; öffentlich zugänglich ist er nicht.
Landwirtschaftliche Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Obstwiese, Wiese, Acker) vorhanden.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Keine forstwirtschaftliche Nutzung vorhanden.
Verkehr	Die an das Planungsgebiet angrenzenden überörtlichen Straßen sorgen für die äußere Erschließung. Innerhalb des Gebietes ist eine zusätzliche Erschließung notwendig
Versorgung	Versorgungseinrichtungen sind zum Teil vorhanden.
Entsorgung	Entsorgungseinrichtungen sind zum Teil vorhanden.

2.3 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes "Im Obstgarten" in Horgenzell, Ortsteil Horgenzell definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu benennen sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die mit ihnen verbundenen baulichen Elemente und die technische Infrastruktur, deren Bau, Anlage und Betrieb die in § 2a Abs.2 Satz 2 BauGB aufgezeigten Wirkungen erzeugen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen ergibt.

Matrix: Beziehung zwischen Verursacher – Wirkung – Betroffenem

Schutzgüter	Schutzgut bezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen							
		Bebauung	Ver-siegelung	Flächen-verlust	Veränderung Relief	Gas – Staub – Emissionen	Lärm Licht	Abfall	Ab-wasser
Mensch	Wohnen					X	X	X	X
	Erholung / Freizeit								
	Landwirt-schaft			X					
	Forst-wirtschaft								
	Wasser-wirtschaft		X						X
	Rohstoff-gewinnung								
Pflanze		X	X	X					
Tier		X		X			X		
Boden		X	X	X	X				
Wasser			X	X					
Klima									
Luft			X			X			
Landschaft		X			X				
Kulturgüter									
Sachgüter									
Wechsel-wirkungen		X	X	X					

Die tabellarische Darstellung des Verursacher – Wirkung – Betroffenen – Gefüge ist ein erster Arbeitsschritt innerhalb der Wirkungsanalyse, die durch die Beschreibungen der schutzgutrelevanten Auswirkungen weiter vervollständigt wird.

Eine sehr vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe ➤ Wegen zeitlich begrenzter Wirkung nur geringe Auswirkung
Pflanze	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Obstbäumen (teilweise)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Rückzugsflächen und Nahrungsangebot (teilweise Obstwiese)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auf ca. 40 % des Vorhabensgebietes Verlust von boden-ökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum) ➤ Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beschleunigung des Gebietsabflusses durch Erhöhung der Versiegelungsrate
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine bzw. unbedeutende Auswirkungen
Luft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine bzw. unbedeutende Auswirkungen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Einbindung und Gliederung der Bebauung, Lage am Rand bebauter Ortslage, unbedeutende Auswirkungen
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Auswirkungen zu erwarten
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Veränderung des Wasserhaushaltes ➤ Veränderungen der Bodenfunktionen ➤ Veränderung von Flora und Fauna

Die Zusammenfassung in der Darstellung zwischen Empfindlichkeit und Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Matrix: schutzbezogene Auswirkungen als Risikowert
Bewertung der geplanten Nutzung

Risikowert		Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Arten Biotope	Landschaft Erholung	Klima
	Empfindlichkeit	mittel	gering	gering	gering	gering	gering
	Beeinträchtigung						
Boden	mittel	mittel					
Grundwasser	gering		gering				
Oberflächenwasser	gering			gering			
Arten / Biotope	mittel				gering / mittel		
Landschaft / Erholung	gering					gering	
Klima	gering						gering

Nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg § 10 sind Eingriffe in Natur und Landschaft Vorhaben, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Bei der obigen Matrix stellt ein hohes Risiko jeweils einen erheblichen Eingriff dar. Die Bewertung mit geringem Risiko liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Erfolgt die Bewertung mittel, so wird für das einzelne Schutzgut jeweils eine besondere Betrachtung notwendig, ob die Erheblichkeit erreicht wird oder nicht.

Daraus ergibt sich nun folgendes:

Boden	Risiko mittel, Erheblichkeit gegeben
Grundwasser	Risiko gering, keine Erheblichkeit
Oberflächengewässer	Risiko gering, keine Erheblichkeit
Arten / Biotope	Risiko gering-mittel, Erheblichkeit teilweise
Landschaftsbild / Erholung	Risiko gering, keine Erheblichkeit
Klima	Risiko gering, keine Erheblichkeit

Eingriffe in andere Potentiale oder direkte Eingriffe in Biotope oder Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht gegeben. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem FFH-Gebiet und grenzt nicht an ein FFH-Gebiet an.

Die räumlichen Wirkungen dieser Beeinträchtigungen im Bezug auf das Landschaftsbild dürften auf das Vorhabensgebiet beschränkt bleiben, da die geplant Bebauung vollständig innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt. Hier muss in Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen ein neues durchgrüntes Erscheinungsbild gestaltet werden, als wirksame Minderung der Eingriffe und um auch psychologisch eine positive Wirkung zu erzielen.

Durch das Vorhaben sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. In einzelnen Potentialen sind die Auswirkungen gegeben, so dass erforderliche Minderungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes eingeplant werden müssen.

Die geplante Baugebietsausweisung ist mit einhergehender Versiegelung und Oberflächen-Verdichtung verbunden. Neben der Unterbrechung von Boden – Wasser – Luft – Austausch – Beziehungen, durch Verdichten und Erdarbeiten werden insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört.

Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen können die Eingriffe gemindert werden.

Es muss erreicht werden, dass die Maßnahmen zur Grünordnung des Gebietes nicht als unnötige Auflagen im Sinne von unrentablen Kosten angesehen werden, sondern für die nachhaltige Entwicklung des Gebietes dienen und einen wirksamen Ausgleich bedeuten.

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, Beeinträchtigungen, auch des Landschaftsbildes, zu vermeiden bzw. zu mindern. Es ist deshalb vor der Erfassung der Beeinträchtigungen in jedem Fall zu prüfen, wo und wie einzelne erhebliche Beeinträchtigungen durch das vorgesehene Eingriffsvorhaben über entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. verringert werden können.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär nur durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Eine Vermeidung an der geplanten Stelle würde zu einem Vorhaben an anderer Stelle im Ortsrandbereich führen. Dadurch würden ebenso Flächen in Anspruch genommen, welche eine starke Einbindung in die vorhandene Ortsrandstruktur notwendig machen würde.

Im geringsten Falle wäre dies nur eine Verlagerung der Eingriffe. Eine Vermeidung ist dadurch nicht gegeben.

2.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Auswirkungen sind als gering bis mittel eingestuft. Minderungsmaßnahmen oder weitergehende Schutzmaßnahmen sind möglich und müssen umgesetzt werden.

Dies sind nicht nur technisch-gestalterische Maßnahmen am geplanten Projekt, sondern auch Maßnahmen, die sich auf die Einbindung in die Umgebung beziehen.

Minderungsmaßnahmen sind:

Für den Verlust und die zu erwartende Beeinträchtigungen der bodenökologischen und der wasserhaushaltlichen Funktionen können durch die Beschränkung der GRZ auf das erforderliche Maß die durch die Überbauung entstehenden quantitativen Ausprägungen um ein entsprechendes Maß vermindert werden.

Die Eingriffe in das Potential Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, zum Anschluss an die Straße und zur Modellierung der unbebauten Grundstücksfläche zulässig. Der überschüssige, unbelastete Erdaushub ist nicht abzufahren, sondern ist soweit möglich innerhalb der Grundstücksfläche zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§4 BodSchuG) zu berücksichtigen.

Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung kann durch die Verwendung offenerporiger Beläge im Bereich der Zufahrten und der Parkplätze und evtl. die Anlage von Versickerungsflächen vermieden oder vermindert werden. Der Bebauungsplan setzt in den örtlichen Bauvorschriften eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung fest (2.3).

Die Eingriffe in das Potential Grundwasser könnten durch Versickern von Niederschlagswasser über Rigolen erfolgen, und dadurch minimiert werden.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden.

Die Eingriffe in das Potential Pflanze werden durch geeignete Maßnahmen wie Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung gemindert. Die vorgesehene Bepflanzung bindet die Gebäude in die Umgebung ein. Bäume sollten im Bereich der neuen Erschließung entlang der L290 gepflanzt werden. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten, soweit dies die Baukonzeption und der Zustand des Baumes (Verkehrssicherheit, Besonnung, Nachbarrecht) zulassen.

2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Bedeutung des Begriffes "Eingriff" ist im §18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchGNeuregG vom 25.3.2002) genau definiert.

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Weiter im Bundesnaturschutzgesetz heißt es unter § 19:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

*(2) Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)
Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*

In Bundesnaturschutzgesetz sind für das Verfahren weitere Festlegungen aufgeführt.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzungen von Bebauungsplänen muss ein Grünordnungsplan die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Verhältnis mit den Festsetzungen nach dem §9 BauGB ermitteln und darstellen, durch Maßnahmen die Eingriffe zu mindern, ausgleichen oder ersetzen.

Im weiteren ist im § 21 des BNatSchGNeuregG hierzu das Verhältnis zum Baurecht aufgeführt:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Die Entscheidungen über Vorhaben sind im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden abzustimmen.

Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan z.T. als Mischgebiet dargestellt. Das Verfahren zur Ausgleichsbilanzierung entsprechend §1a BauGB ist anzuwenden.

Unter dem Ausgleich auf restaurativer Basis wird dabei die Wiederherstellung des Ausgangszustandes verstanden. Dies ist bei vorliegendem Vorhaben nicht möglich.

Eine Ausgleichsminderung auf strukturell-integrativer Basis wird durch die Einbindung des geplanten Vorhabens über Pflanzmaßnahmen erreicht. Des Weiteren wird eine Ausgleichsminderung in das Potential Boden durch die oben genannten Maßnahmen erreicht.

2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der abiotischen Faktoren der Schutzgüter kann durch die grünordnerischen Maßnahmen nur bedingt vermindert oder ausgeglichen werden.

Eine örtliche Baulanderschließung bedeutet insbesondere eine wichtige Ressourcenschonung der freien Landschaft und wirkt der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen entgegen.

Die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch die Erhöhung der versiegelten Flächen ist durch die Sicherstellung einer geordneten Entwässerung und auch durch verschiedene andere technische Varianten (Rigolen, Retentionszisternen u.ä.) möglich.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben, auch unter Berücksichtigung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableitbar sind.

2.5 Darstellung anderweitiger Lösungsvorschläge

Der Bedarf an Wohnbaufläche ist vorhanden. Anderweitige Lösungsvorschläge für den Bedarf zur Ausweisung von Bauflächen sind alternativ derzeit nur durch Erschließung anderer neuer Flächen in der freien Landschaft möglich.

Hierdurch würden aber die negativen Effekte durch Eingriffe in Natur und Landschaft erst genauso geschaffen und ebenso eine Inanspruchnahme von Landschaftsraum erfordern.

Im Sinne einer Abwägung stellt die Alternative der Verlagerung keine Verbesserung der Situation für ein Vorhaben dar. Deshalb werden weitere Lösungsvorschläge nicht weiter aufgezeigt und bewertet.

2.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind deswegen zu nennen, weil die Beschreibungen nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie bei einer projektbezogenen UVU in Form einer UVS vorliegen, abgeleitet werden konnten und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Untersuchungsumfang entsprechen können. Viele Angaben beruhen somit auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Es wird eine entsprechende grobe Wirkungsabschätzung und Konfliktanalyse durchgeführt, um im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes auch auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagieren und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten.

Die oben aufgeführten Auswirkungen auf die Umwelt haben z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellbeispielen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bestimmt werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der lokalklimatischen Funktionen, Beeinträchtigungen hydrologischer Art oder die vom Vorhabengebiet ausgehenden Lärmbelastigungen für andere Siedlungsteile, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, durchaus als potentielle Beeinträchtigung identifiziert, nicht aber genau beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen. Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei speziell für das geplante Baugebiet zu gewinnenden Kenntnisse mit denselben Ergebnissen unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen nicht an dieses konkrete Planvorhaben mit zu erwartenden geringen Auswirkungen gebunden werden sollten.

Andererseits liegen in der Literatur und durch Erfahrungswerte wichtige umweltbezogene und für das Vorhaben relevante Informationen und Daten vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

2.7 Zusammenfassung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Im Obstgarten", in Horgenzell, Ortsteil Horgenzell wurde von der Gemeinde Horgenzell gefasst. Auf Grundlage der Bestimmungen des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) und des ebenfalls novellierten Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der jeweils gültigen Fassung ergab sich die Erfordernis zu prüfen, ob die Ziele, der Zweck und die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes beeinträchtigen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen mit Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes können die aufgezeigten Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich im Sinne der Bilanzierung des Eingriffes wird durch die geringe Fläche für grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht erreicht; die Bilanzierung erfolgt im beigelegten Abarbeitungsteil nach §1a BauGB.

Trotzdem ist es notwendig und für eine wirkungsvolle Grünordnung wichtig, die durch die geplante bauliche Nutzung entstehenden Eingriffe in den einzelnen Schutzgütern durch grünordnerische Maßnahmen zu mindern und zum Teil auszugleichen.

Aufgestellt: Marbach, den



Groß-Aurbacher

3. Eingriff / Ausgleich

3.1 Übersicht Eingriffsgrad – Ausgleichsmöglichkeiten

3.1.1 Boden / biotisches Potential

- Standort für Kulturpflanzen / natürliche Bodenfruchtbarkeit
Die Bebauung bedeutet eine mittlere Beeinträchtigung:
Die Fläche geht dauerhaft für die landwirtschaftliche Produktion verloren, Teilflächen bleiben in den Gärten für Produktion erhalten.
Ein Ausgleich für die Landwirtschaft ist nicht möglich.
- Standort für natürliche Vegetation
Durch die weit verbreitete Parabraunerde ist es aufgrund des geringen Biotopentwicklungspotentials der Eingriff gering.
Ein Ausgleich ist nicht notwendig.
- Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
Die Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper ist hoch; der Eingriff durch Versiegelung (Gebäude, Straßen) vorhanden.
Eine Minderung der Auswirkungen ist durch die Anlage von Zisternen, Retentionszisternen zu erreichen. Ebenso ist eine teilweise Kompensation durch Erhöhung der Oberbodenüberdeckung in den Gärten um bis zu 20 cm zu erreichen.
- Boden als Filter für Puffer und Schadstoffe
Die Filter- und Pufferfunktion geht in den versiegelten Flächen verloren; durch Zisternen und Wiederverwendung des Niederschlagswassers wird diese Funktion teilweise kompensiert.
- Boden als Naturkörper und landschaftsgeschichtliche Urkunde
Die Bedeutung ist gering einzustufen, die Reproduzierbarkeit ist nicht gegeben; die landschaftsgeschichtliche Urkunde geht dauerhaft verloren.
Ein Ausgleich ist nicht möglich und auf Grund der mangelnden Seltenheit auch nicht erforderlich.

3.1.2 Klima

Die Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima sind unerheblich.
Ein Ausgleich nicht notwendig. Minderungsmaßnahmen sind als Empfehlung für die Bauherren z.B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, etc.

3.1.3 Wasserpotential

Das Wasserregime im Untersuchungsgebiet wird durch die Bebauung auf Grund versiegelter Flächen (Gebäude, Straßen, Stellplätze) beeinträchtigt. In den nicht überbauten Grundstücksflächen stellt sich die Versickerung / Grundwasserneubildung in den Freiflächen wieder ein.
Ein Ausgleich bzw. Minderung des Eingriffs ins Wasserregime erfolgt durch Regenrückhaltung mit Zisternen und Versickerungsflächen sowie sickerfähigen Belägen in Zufahrten und Stellplätzen. Damit wird eine weitgehende Minderung bzw. Ausgleich des Eingriffs erreicht.

3.1.4 Erholungspotential / Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Bebauung auf die unmittelbare Naherholung sind zu vernachlässigen; eine Beeinträchtigung des Landschafts- / Ortsbildes besteht durch den Verlust des Streuobstbestandes.

Der Ausgleich für die Veränderung des Ortsbildes und der Landschaft erfolgt durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der L 290.

3.1.5 Biotoppotential

Durch die Bebauung geht ein Großteil der vorhandenen Obstbäumen verloren; die Auswirkungen der Bebauung auf Intensivwiesen bzw. Acker ergeben eine Erhöhung der Artenzahl und damit der biologischen Vielfalt wie auch der Siedlungsbiotope. Der Ausgleich für die abgängigen Obstbäume erfolgt durch Neupflanzung einer Baumreihe entlang der L 290 sowie durch Streupflanzungen im Baugebiet selbst.

Eine Quantifizierung der Eingriffswirkungen erfolgt unter 5.2 Bilanz

3.2 Gesamtkonzept Grünordnung

Die Grünordnung hat zwei grundlegende Aspekte zu berücksichtigen.

- Die Vermeidung, Minderung bzw. den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen.
- Die landschaftsgerechte bzw. ortstypische Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der Landschaft.

Das vorliegende Gesamtkonzept umfasst **ausgleichsrelevante Maßnahmen** (siehe 5.2 Bilanz S. 10 und Maßnahmenplan):

Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan

Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot

- Neupflanzungen von Obstbäumen in den Gärten der entstehenden Bebauung.
- Neupflanzung von Bäumen im Randbereich der privaten Grundstücke als Festsetzung im B-Plan zur Pflanzung eines Hausbaumes auf jedem Grundstück
- Neupflanzung einer Baumreihe entlang der L 290

Flächen als Verkehrsgrün mit

- Pflanzung von Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße und der Parkierung

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- Offene Beläge zur Minimierung versiegelter Flächen, z.B. Garagenzufahrten, öffentliche Fußwege, Stellplätze
- Sofern bau- und erschließungstechnisch möglich, keine Auffüllungen über das vorhandene Bodenniveau
- Verwendung des Oberbodens im Bereich des Baugebietes
- Empfehlung zur Pflanzung eines Hausbaumes (Obstbaumes) auf jedem Grundstück
- Empfehlung zur Pflanzung von Einzelsträuchern und Schnitthecken zur Einbindung in die freie Landschaft und als Windschutz
- Empfehlung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Empfehlung zur Wandbegrünung von größeren Mauerflächen

3.3 Zusammenfassung, Abwägung

Die geplante Bebauung stellt in Bezug auf den Naturhaushalt einen Eingriff dar. Insbesondere entzieht er dem betroffenen Landschaftsteil die Option zur Flächenumnutzung durch die geplante Bebauung. Mit der Durchführung von eingriffsmindernden und aus-

gleichenden Maßnahmen wird im Vergleich zur derzeitigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes teilweise erreicht; der fehlende Ausgleich des Eingriffes erfolgt über Flächen außerhalb des B-Plan Gebiets. Bezüglich des Landschaftsbildes ist der Eingriff durch konsequente Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen weitmöglichst zu mindern und auszugleichen.

4. Pläne

- | | |
|-------------------------|---------|
| 1. Bestandsplan | M 1:500 |
| 2. Eingriffsbewertung | M 1:500 |
| 3. GOP-Maßnahmenkonzept | M 1:500 |




5. Anlagen

5.1 Sonstige







- Anlage zu 5.2 Karte 1 Bestand M 1:500
Anlage zu 5.2 Karte 2 Planung M 1:500

5.2 Bilanz

Karte 1: Bestand

Flächenart	Anzurechnende Fläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
 Flächen als Intensivgrünland	12.139	0,3	3.641,7
 Streuobstbestand ca. 50 Jahre	4.750	0,55	2.612,5
 Ackerfläche intensiv	12.250	0,3	3.675
Summe Bestand	29.139		9.928,5

Karte 2: Planung

Flächenart	Anzurechnende Fläche (m ²)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
 Überbaubare Fläche	9.823,6	0,0	0,0
 Verkehrsfläche	2.180,0	0,0	0,0
 Verkehrsflächen, wasserdurchlässig(Parkplatz)	1.600	0,2	320,0
 Verkehrsgrün	1.000	0,5	500
 Hausgärten mit Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebot	13.785,4	0,5	6.892,7
 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	750	0,6	450
Summe Planung	29.139		8.162,7

Bilanzierung

Gesamtbewertungszahl Bestand	9.928,5
Gesamtbewertungszahl Planung	8.162,7
Summe Mangel	1.765,8

Damit ist der Eingriff bei Umsetzung der bisherigen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen.

Ein weiterer Ausgleich durch eine Maßnahme außerhalb des Planungsbereiches ist erforderlich. Es ist insgesamt eine Fläche von ca. 2.943 qm für den Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig.

Die Bilanzierung orientiert sich im Verfahren am Beispiel NRW (Nordrhein-Westfalen). Es bewertet vorhandene Flächen und Strukturen anhand eines Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (nach Biotoptypen). Die Flächen werden jeweils mit einem Wertfaktor multipliziert.

Zur Bewertung des Bestandes:

Die bestehende Intensivwiese wird mit dem Faktor 0,35 bewertet, die Teilfläche Streuobst mit 0,55; die Streuobstfläche(36 Bäume) wurde mit 120 qm je Baum gerechnet und zusätzlich 10% auf die errechnete Standfläche.

Zur Bewertung der geplanten Flächennutzungen:

Für die Bewertung der geplanten Flächennutzungen werden Flächen mit Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot (die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke) mit 0,5 angesetzt.

Als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung wird innerhalb des B-Plans der Lärmschutzwall als Fledhecke/Feldgehölz herangezogen und mit 0,6 bewertet.

Aufgestellt:

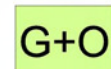
Ebersbach / Marbach, den 26.02.2008

Roland Groß / Bruno Groß-Aurbacher

BESTAND



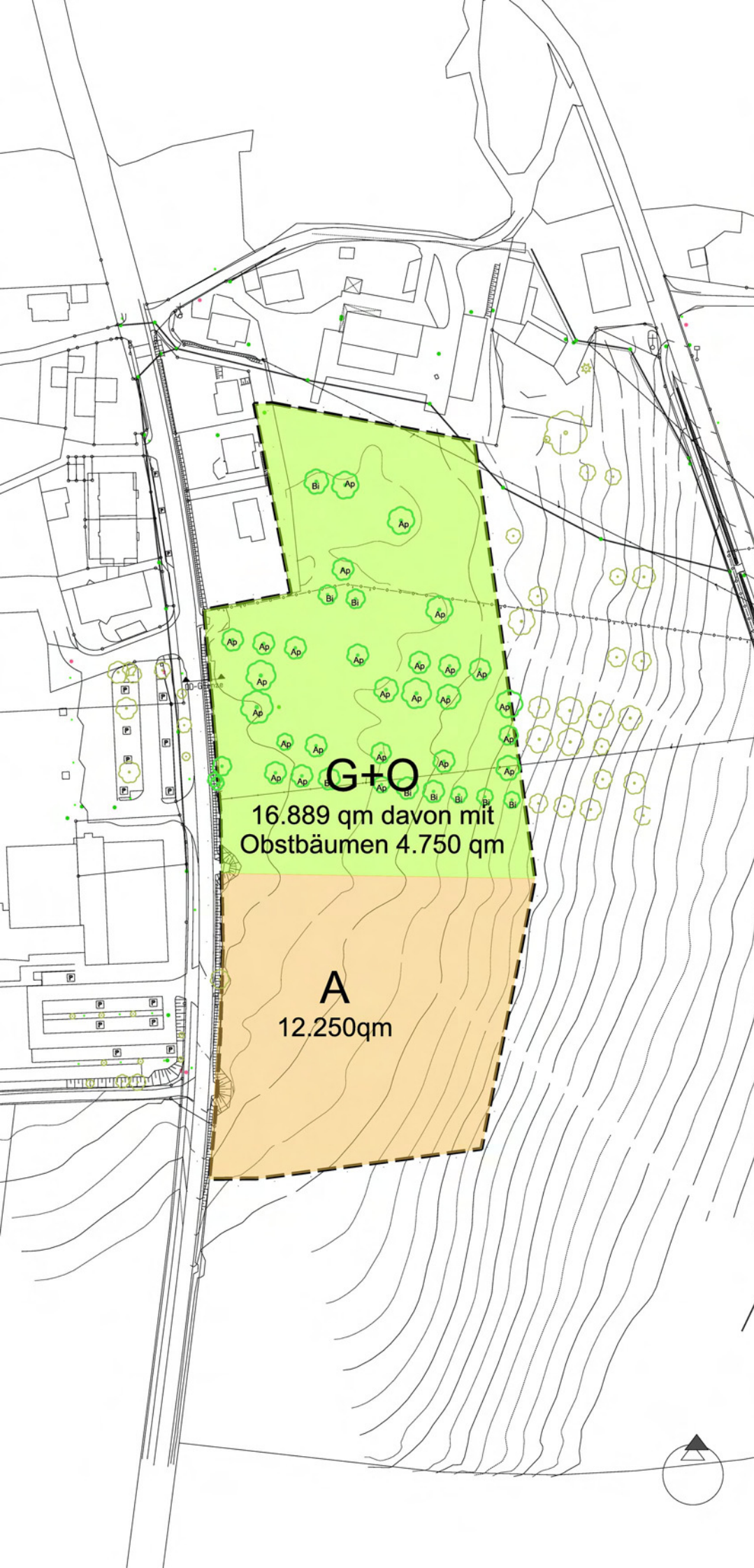
Obsthochstämme ca. 50jährig
Apfelbäume(Ap)
Birnbäume(Bi)



Intensivgrünland,
mit Obsthochstämmen,
teilweise

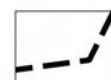


Intensivackerland



G+O
16.889 qm davon mit
Obstbäumen 4.750 qm

A
12.250qm



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Abarbeitung §1a BauGB
zum B-Plan Im Obstgarten

Horgenzell
Bebauungsplan Im Obstgarten

Auftraggeber:

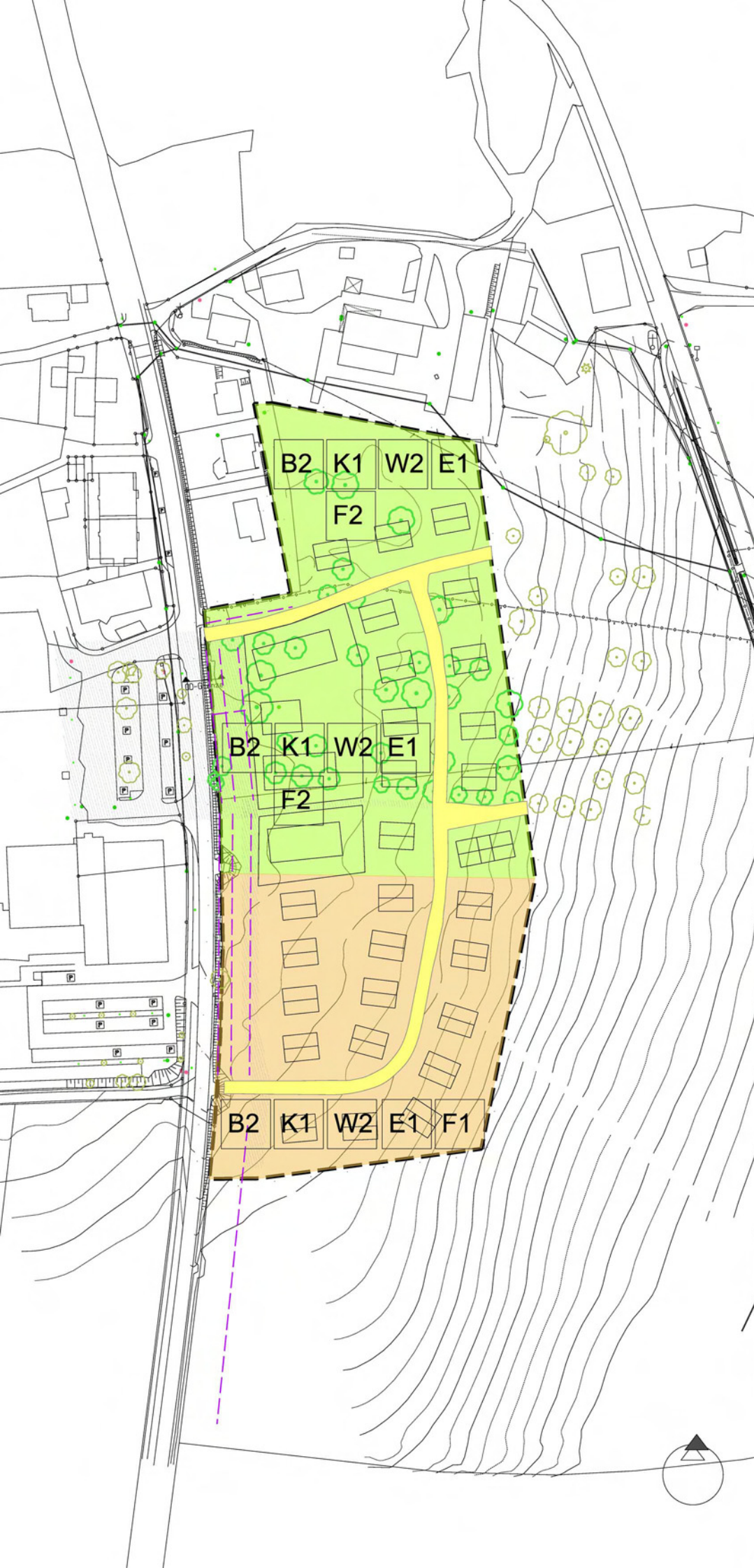
Gemeinde Horgenzell
Vertr. durch Herrn BM Restle
88326 Horgenzell

Planung: Freie Mitarbeit:
Dipl.Ing. R.Gross Dipl.Ing. B. Groß-Aurbacher
Stadtplaner OSLR Garten- und
Freier Architekt Landschaftsarchitekt
Hauptstraße 10 Moosheimerstraße 11/1
88361 Altshausen 88518 Herberlingen-Marbach
Tel. 07584 921505 Tel. 07586 5378 Fax: 07586 1011

Maßstab: Datum: Änderung: Projekt

1:2000 ...01.2008





KONFLIKTE

Eingriffsbewertung

Bewertung des Eingriffs:

1

Geringe Beeinträchtigung
-Das jeweilige Potential wird in seiner Ausprägung kaum betroffen bzw. beeinträchtigt

2

Mittlere Beeinträchtigung
-Das jeweilige Potential wird in seiner Ausprägung spürbar betroffen bzw. beeinträchtigt

3

Hohe Beeinträchtigung
-Das jeweilige Potential wird in seiner Ausprägung stark betroffen bzw. beeinträchtigt
Eingriff ist kaum bzw. nicht auszugleichen

Auswirkungen des Eingriffs auf die einzelnen Potentiale

B

Boden/Landbaul. Nutzung
-Überbauung von offenem Boden, Verlust vieler Bodenfunktionen in versiegelten Bereichen

K

Klimapotential
-Kleinklima ändert sich nicht wesentlich

W

Wasserpotential
-durch überbaute und versiegelte Flächen ändert sich das Wasserregime, sowohl im Bereich des Oberflächenwassers wie bei Grundwasserneubildung

E

Erholungspotential
Umstrukturierung der teilweise offenen Flur in parzellierten Bereich

F

Biotoppotential/Flora-Fauna
Umstrukturierung der teilweise offenen Flur in parzellierten Bereich, Verlust von Obstbäumen



Obsthochstämme
ca. 50jährig
Apfelbäume(A)
Birnbäume(B)



Intensivgrünland,
mit Obsthochstämmen,
teilweise



Intensivackerland,



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abarbeitung §1a BauGB zum B-Plan Im Obstgarten

Horgenzell Bebauungsplan Im Obstgarten

Auftraggeber:

Gemeinde Horgenzell
Vertr. durch Herrn BM Restle
88326 Horgenzell

Planung: Freie Mitarbeit:
Dipl.Ing. R.Gross Dipl.Ing. B. Groß-Aurbacher
Stadtplaner OSRL Garten- und
Freier Architekt Landschaftsarchitekt
Hauptstraße 10 Moosheimerstraße 11/1
88361 Altshausen 88518 Herberdingen-Marbach
Tel. 07584 921505 Tel. 07586 5378 Fax: 07586 1011

Maßstab: Datum: Änderung: Projekt

1:2000

...01.2008









MASZNAHMEN /AUSGLEICH


Maßnahmenplan
Minderungs- und
Ausgleichsmaßnahmen

Bepflanzter Lärmschutzwall
als Feldhecke- gehölz
mit standortgerechten Bäumen
und Sträuchern als Ausgleichs-
fläche nach § 9(1)Nr. 20 BauGB



-  Erhalt von Obstbäumen
-  Pflanzgebot: Pflanzung von Bäumen/Obstbäumen entlang Straßen zur Eingrünung und als Hausbäume
-  Bepflanzter Lärmschutzwall als Feldhecke- gehölz mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsfläche nach § 9(1)Nr. 20 BauGB
-  Einbau von Retentionszisternen zur Wasserrückhaltung und Verbesserung der Grundwasserneubildung
-  Maximale Oberbodenan- deckung in den Freiflächen der Baugrundstücke bis 40cm Stärke zur Erhaltung und Vebe- serung der Bodenfunktionen

 Bestehende Obstbäume
ca. 50jährig
Apfelbäume(A)
Birnbäume(B)

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

Abarbeitung §1a BauGB
zum B-Plan Im Obstgarten

Horgenzell
Bebauungsplan Im Obstgarten

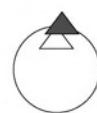
Auftraggeber:

Gemeinde Horgenzell
Vertr. durch Herrn BM Restle
88326 Horgenzell

Planung: Freie Mitarbeit:
Dipl.Ing. R.Gross Dipl.Ing. B. Groß-Aurbacher
Stadtplaner OSRL Garten- und
Freier Architekt Landschaftsarchitekt
Hauptstraße 10 Moosheimerstraße 11/1
88361 Altshausen 88518 Herberdingen-Marbach
Tel. 07584 921505 Tel. 07586 5378 Fax: 07586 1011

Maßstab: Datum: Änderung: Projekt

1:2000 ...01.2008



1. Änderung Bebauungsplan “Im Obstgarten“ in Horgenzell

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN
14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
16. PLANDATEN
17. KOSTENSCHÄTZUNG

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

Begründung der 1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Obstgarten“ in Horgenzell Seite 2

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Westen schließt die „neue Ortsmitte“ mit Rathaus / Schulen und Turn- und Mehrzweckhalle sowie einem Wohn- und Geschäftsbereich an. Im Norden grenzt das Gebiet an die bestehende Ortslage, hier befindet sich auch ein bestehender Gewerbebetrieb. Durch diese Bebauung einer Teilfläche des Flurstücks 100 wird ein weiterer Bauabschnitt im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Umsetzung des „Zentralortes Horgenzell“ eingeleitet. Mit der Bebauung soll die neue Ortsmitte städtebaulich ergänzt und abgeschlossen werden.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag

Im Westen
durch die Landesstraße L290

Im Norden
durch die bebauten Grundstücke Parzelle Nr. 107 + 107/1

Im Osten
durch eine geplante Grenze innerhalb der Parzelle Flurstück 100 in etwa parallel zur Landesstraße L288 verlaufend.

Im Süden
durch eine geplante Grenze innerhalb der Parzelle Flurstück 100
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt im Südosten des bestehenden Siedlungskörpers von Horgenzell. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch die öffentliche Nutzung im Westen mit Rathaus, Schulbereich, Mehrzweckhalle und Turnhalle mit einem zentralen Parkierungsbereich. Im Norden grenzt die bestehende Ortslage mit Mischgebietscharakter an. Als Besonderheit ist ein bestehender Gewerbebetrieb vorhanden. Das Gebiet weist einen flach abfallenden Südosthang aus, im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die Landesstraße L288 Richtung Ravensburg.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich ist durch die Gemeinde erworben.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der Flächennutzungsplan weist in der derzeitigen Fortschreibung im Planungsgebiet die im Bebauungsplan vorgesehene Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet aus und befindet sich derzeit im Verfahren. Die im genehmigten Flächennutzungsplan entsprechend dem Gesamtentwicklungskonzept für den Zentralort Horgenzell ausgewiesenen Wohnbauflächen stehen derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und können auch kurzfristig nicht erworben werden.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung

Die Gemeinde Horgenzell verfolgt seit rund 20 Jahren in konsequenten Einzelschritten die Umsetzung und Weiterentwicklung zum Zentralort der Gesamtlächengemeinde

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Obstgarten“ in Horgenzell Seite 3

Horgenzell. Im Zentralort Horgenzell liegen die zentralen öffentlichen Einrichtungen und zwischenzeitlich hat sich eine tragfähige Grundversorgung in allen Bereichen entwickelt. Deshalb soll die Wohnbauentwicklung vorrangig im Zentralort angelagert werden.

Für Horgenzell und damit dem Planungsbereich gibt es eine funktionsfähige Anbindung im öffentlichen Nahverkehr an das Oberzentrum Ravensburg und zum Kleinzentrum Wilhelmsdorf. Im Zentralort Horgenzell sind die für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen ausgeschöpft und es besteht dringender Bedarf an neuer Wohnbaufläche. Im Rahmen des ELR-Programms wurden die innerörtlichen Baupotentiale untersucht und festgestellt dass hier keine nennenswerten Bauflächenreserven in der Gesamtgemeinde kurzfristig vorhanden sind. Im Zentralort sind bis auf wenige Baulücken und einzelnen Umnutzungen keine innerörtlichen Wohnbaupotentiale vorhanden. Die Neuausweisung eines Wohngebietes ist deshalb zwingend erforderlich.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des südlichen Teilbereichs des Zentralortes Horgenzell in einem entscheidenden Teilbereich fortgeführt und abgeschlossen. Mit der Bebauung östlich der Landesstraße wird die neue Ortsmitte räumlich gefasst und städtebaulich sinnvoll arrondiert. Die Landesstraße wird neu beidseitig bebaut. Die Ortseinfahrt von Süden her wird mit dieser Neubebauung eindeutig markiert und klar zur Landschaft abgegrenzt.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird im Gegenüber zur neuen Ortsmitte mit den öffentlichen Nutzungsschwerpunkten eine kleine Arrondierung mit größeren Einzelgebäuden (Mischnutzung) vorgesehen. In diesem Bereich sollen neben dem Wohnen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen einschließlich Dienstleistungen etc. angesiedelt werden können. Auf die Ausweisung eines Mischgebietes wird verzichtet da das Wohnen als Hauptnutzung vorgesehen ist. Diese Entwicklung ist folgerichtig im Hinblick auf die Stärkung der Kornstraße (Landesstraße) als innerörtliche Achse der Grundversorgung mit Dienstleistung und öffentlichen Nutzungen.

Im Norden wird im Übergang zu dem bestehenden Gewerbebetrieb entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens abgeschirmt durch eine Lärmschutzeinrichtung eine nicht sehr intensive Wohnnutzung mit reduzierter Höhenentwicklung als Einzelhausbebauung vorgesehen. Der übrige Teil des Planungsbereiches ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Entlang der Kornstraße, gegenüber der neuen Ortsmitte sind auch größere Gebäude für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur ist eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudeausrichtung aufgrund der leichten Hanglage sehr gut möglich.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Obstgarten“ in Horgenzell Seite 4

geplanten Bebauung im zentralen öffentlichen Bereich im Norden vor mit einer Erschließungsschleife die im Süden im Bereich der bestehenden Abzweigung zu den Sportstätten wieder einmündet. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte Gesamterschließung. Die Gesamtkonzeption sieht eine spätere Anbindung im Osten an die Landesstraße L288 vor.

Zur fußläufigen Anbindung des zentralen Bereiches sind zusätzlich Fußwegeverknüpfungen vorgesehen.

Entlang der Landesstraße (Kornstraße) L290 wird ein zusätzlicher Gebäudeabstand eingehalten zur Verbesserung der Schallsituation für die angrenzende Bebauung. Weiterhin wird dieser Abstandsbereich genutzt um durch Bepflanzung und eine Parkierreihe eine stadträumlich markante Situation zu schaffen mit zusätzlicher Bereitstellung öffentlichem Parkierungsraum im Hinblick auf die Zentralität dieses Bereiches und der Dichte der Wohnnutzung.

8. Eigentumsverhältnisse: Der gesamte unbebaute Planungsbereich wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Horgenzell erworben.
9. Erschließung: Der gesamte Planungsbereich ist bisher nicht erschlossen. In Anbindung an die Kornstraße, Landesstraße L290, wird durch eine Erschließungsschleife der gesamte Planungsbereich erschlossen. Entlang der Landesstraße wird durch eine zusätzliche parallele Wohnerschließungsstraße und der Erweiterung des zentralen Platzes die westliche Häuserzeile angebunden. Ergänzt wird dieses Erschließungsnetz durch fußläufige Verbindungsmöglichkeiten hinein in den zentralen Platz. Vorgesehen ist weiterhin durch Anbindungsmöglichkeiten die Erweiterung dieses neuen Wohngebietes in Richtung Osten und Süden. Außerdem besteht die Planungsabsicht der Anbindung über das zukünftige Erweiterungsgebiet an die östliche L288 eine durchgängige Vernetzung herzustellen.
10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und dem Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander stossenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse. Dies wird unterstützt durch die

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Obstgarten“ in Horgenzell Seite 5

leichte Südosthanglage. Diese Grünräume werden vernetzt in den öffentlichen Straßenraum mit den dort vorgesehenen markanten Baumstellungen als Alleebäume entlang der Kornstrasse.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich ist kanaltechnisch in den bestehenden Hauptsammler der Gemeinde im Osten entlang der Landesstraße zu entsorgen und wird in der Gesamtkläranlage der Gemeinde Horgenzell eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung ist gewährleistet.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer der Privatgrundstücke und Strassen erfolgt im Trennsystem mit zentraler Retention mit Ableitung in den vorhandenen Vorfluter.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

Das Planungsgebiet wird zukünftig durch die TWS Netz GmbH Ravensburg mit Erdgas versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur von Horgenzell konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.

Im Hinblick auf die angrenzenden Landesstraßen und den vorhandenen Gewerbebetrieb im Norden wurde ein Schallgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieses Schallgutachtens liegen vor und wurden im weiteren Planungsverlauf eingearbeitet.

Verkehrslärm:

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergeben eine leichte Überschreitung der Schallwerte bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Hinblick auf die empfindliche städtebauliche Eingangssituation, die Platzbildung der neuen Ortsmitte und die Höhenlage der Landstraße L290 ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form zum Beispiel einer Schallschutzwand aus Gründen des Ortsbildes abzulehnen. Zur Verbesserung wurde die Bebauung mindestens 20 m abgerückt mit Bauquartieren die auch noch einen größeren Abstand zulassen. Außerdem soll der Ortsetter weiter nach Süden verlegt werden. Zur Verringerung der Verkehrsgeschwindigkeit und damit auch zur Reduzierung des Verkehrslärms wird vor der Einmündung ins Baugebiet im Süden ein Straßenteiler realisiert.

Entlang der Landesstraße sind im ausgewiesenen Bereich Schallschutzwände zulässig. Durch die Ausformung der Grundstücke ist eine Giebelstellung zur Landesstraße gut realisierbar so dass die notwendige Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume und Ruheräume Lärm abgewandt begünstigt und ermöglicht wird.

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Obstgarten“ in Horgenzell Seite 6

Gewerbelärm:

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird am nördlichen Rand zum Gewerbegebiet ein Lärm-schutzwall errichtet. Damit kann jedoch innerhalb der Lärm-werte nur der Freibereich und das Erdgeschoss wirkungsvoll geschützt werden. In den Festsetzungen wird deshalb für den nördlichen Teil des Baugebietes die bauliche Höhe der Ge-bäude reduziert und die Lage und Ausrichtung von notwendi-gen Fenstern von Ruheräumen im Ober-/Dachgeschoss ein-geschränkt. Eine Festsetzung nur von Schallschutzfenstern mit Belüftungsmöglichkeit als offenbares Fenster ist im Sinne der TA Lärm nicht ausreichend da im Beschwerdefall vor ei-nem offenbaren Fenster der Messort vor diesem Fenster lie-gen müsste.

Die Festsetzung zur Anordnung von Ruheraumfenstern (der-zeit Ziffer 8.22) kann sich auf die Nordseite der Häuser im OG1/DG beschränken. Der EG-Bereich ist durch den Wall ausreichend geschützt. Da die nördliche Baugrenze den kriti-schen Immissionsbereich der Fa. Ströbele im OG nur leicht tangiert, ist eine Ausdehnung der Anforderung auch auf die West- und Ostseite der Häuser nicht notwendig.

Diese Einschränkung dient deshalb der dauerhaften Konflik-tminimierung zwischen der Wohnnutzung und dem bestehen-den Gewerbebetrieb. Diese Einschränkung im OG / DG der Wohngebäude ist zumutbar da gute Belichtungs- und Belüf-tungsmöglichkeiten nach Süden gegeben sind und dies bereits in der Planung der Wohngebäude berücksichtigt werden kann.

Auf die Ergebnisse dieses Schallgutachtens der Firma TECUM GmbH aus Kempten vom 19.10.2007 wird im Einzelnen ver-wiesen.

14. Umweltschutz, Eingrif-fe in Natur und Land-schaft mit Ausgleichs-bilanzierung:

Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichsabarbeitung § 1a BauGB
Der Umweltbericht wurde parallel zum Bebauungsplanverfah-ren entwickelt. Die Ergebnisse weisen aus dass keine schwerwiegenden Eingriffe zu erwarten sind und ein entspre-chender Ausgleich durch die Gemeinde gesichert ist.

Die Ausgleichsbilanzierung hat ergeben dass der Eingriff durch das Baugebiet und der notwendige Ausgleich nicht voll-ständig gesichert ist und deshalb durch eine zusätzliche Flä-che außerhalb des Geltungsbereiches erst ein vollständiger Ausgleich gesichert ist.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentli-cher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen ange-hört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden in die Begründung und den Bebauungsplan eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 2,7 ha

Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Im Obstgarten“ in Horgenzell Seite 7

17. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Erwerbskosten sind im Haushalt der Gemeinde bereits finanziert.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind ebenfalls bereits in den Haushaltsplan der Gemeinde Horgenzell eingestellt.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Strassenraum gestalterisch unverträgliche Mauernmassierungen und eine Verengung des Strassenraumprofils zu vermeiden.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Begründung der 1. Änderung:

Im Bereich der ausgewiesenen Mehrfamilienhäuser an der Kornstrasse ergibt sich durch die positive Nachfragesituation die Chance einer zügigen innerörtlichen Realisierung der erwünschten Platzrandbebauung. Gleichzeitig besteht Bedarf an Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten. In differenzierter Abstufung sollen nun zum einen Mehrfamilienhäuser mit 8 bzw. max. 6 Wohneinheiten in diesem Teilbereich des Plangebietes ermöglicht werden. Dies entspricht dem bisherigen städtebaulichen Ziel einer raumbildenden Platzrandbebauung der neuen Ortsmitte und entspricht auch dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bauweise. Diese Anpassung trägt auch der durchaus erwünschten Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen im Baugebiet Rechnung und berücksichtigt die aktuelle Nachfragesituation auch von älteren Menschen für Wohnraum in der Ortsmitte. Deshalb soll der Bebauungsplan im Sinne einer Nachverdichtung und erwünschten Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren geändert werden.

Im Süden wird im Sinne einer weicheren Abstufung zu den angrenzenden Einfamilienhäusern die Wand- und Gebäudehöhe eines dieser Mehrfamilienhauses um 2m reduziert und die Anzahl der Wohneinheiten auf 6 Wohnungen beschränkt.

Zur Verbesserung der Ausnutzung der Baugrundstücke werden Garagen auch ausserhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauquartiere ermöglicht.

Anerkannt:
Horgenzell, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008, 16.09.2008
02.02.2009, 16.06.2009
zuletzt geändert, 07.07.2009
ergänzt für 1. Änderung: 10.12.2009

Aufgestellt:
Altshausen, den 23.10.2007
geändert, 11.03.2008, 16.09.2008
02.02.2009, 16.06.2009
zuletzt geändert, 07.07.2009
ergänzt für 1. Änderung: 10.12.2009

