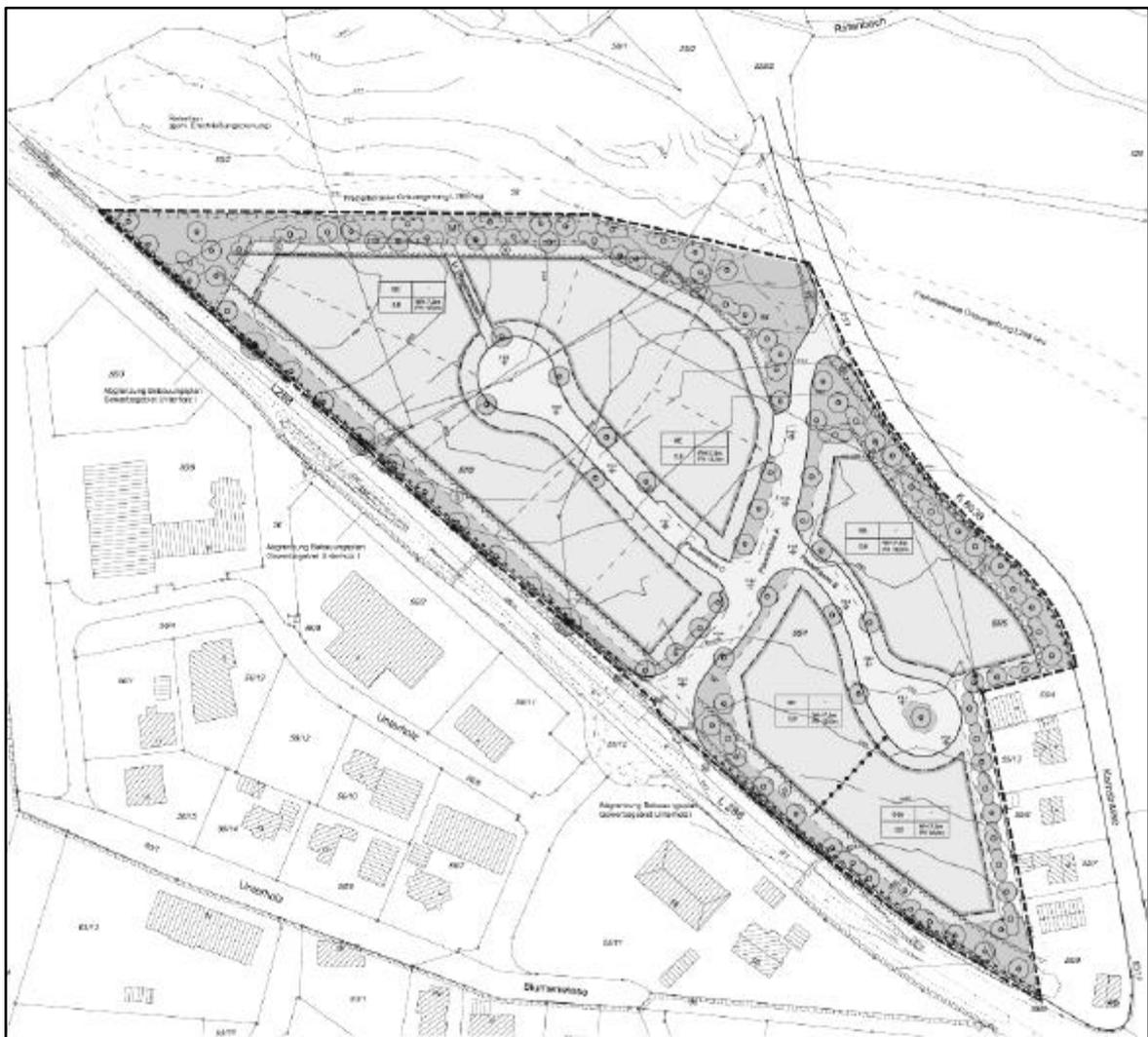


BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ,GEWERBEGEBIET RÖTENBACH‘

GEMEINDE HORGENZELL
KREIS RAVENSBURG



24.04.2007
SATZUNGSBESCHLUSS



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ,GEWERBEGEBIET RÖTENBACH‘ GEMEINDE HORGENZELL / KREIS RAVENSBURG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.1
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

Hinweis: Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Röttenbach‘ erläßt die Gemeinde Horgenzell für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Inhalt

I. BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C. HINWEISE	5
D. ANLAGEN	7

II. BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH UND PLANGEBIET	9
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE	9
3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	11
6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	11
7. PLANDATEN	11
8. UMWELTBERICHT	12

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN	1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
BEGRÜNDUNG	2

I. BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Rötenbach“

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 m.W.v. 01.01.2007
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. 12. 1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F.v. 24.07.2000
zul. geänd. 14.02.2006 i.d.F. vom 24. 07. 2000

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Zulässig sind gemäss § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe von der Typik i.S. von § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen i.S. des § 6 (Mischgebiet) aufgrund ihrer Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemission nicht wesentlich stören.

1.2.2 Zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen mit Ausnahmen von innerbetrieblichen Tankstellen nicht zulässig.

1.2.4 Gem. § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) der baulichen Anlagen (siehe Eintragungen im Lageplan).
- 2.2 maximale **Höhe der baulichen Anlagen**.
Diese wird definiert durch die höchst zulässige Außenwandhöhe (WH 7,5 m) sowie der höchst zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe (FH 12,0 m) (siehe Eintragung im Lageplan). Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße (gepl. Straßenhöhen siehe Eintragungen im Lageplan) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut, bei Pultdächern gilt die niedrigere Wandhöhe. Die First- bzw. Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante First. Bei Flach- oder Pultdächern ist dies die Oberkante der Attika bzw. des Dachabschlusses. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Gebäudeecken.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 (1) BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen **Baugrenzen**.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.
- 4.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gemäß § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 **Garagen** sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen.

6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

- 6.1 Die **Sichtfelder** (Si) (siehe Eintragungen im Lageplan) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,8 m - 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 6.2 Entlang der L 288 und der K 8038 ist in dem im Lageplan verzeichneten Schutzstreifen (S) jegliche bauliche Nutzung unzulässig sowie die Herstellung und das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung und Hinweisschildern. Ausgenommen hiervon sind Verkehrs- und Ortsschilder im Rahmen der öffentlichen Kennzeichnung durch die Straßenbaubehörde.

7. VERKEHRSFLÄCHEN sowie deren Anschlußflächen § 9 (1) 11 BauGB

- 7.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** sind im Lageplan dargestellt. Die Flächenaufteilung in Geh-, und Fahrflächen sowie Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.
- 7.2 Zur Landesstraße L 288 und zur Kreisstraße K 8038 ist ein **Ein- und Ausfahrtsverbot** festgesetzt (siehe Lageplan).

8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

- 8.1 Die **Flächen für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers** sind im Lageplan dargestellt (außerhalb des Plangebietes). Von Lage und Größe der Sammelretentionsmulde kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen werden kann.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

- 9.1 Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Fußwege bzw. Pflegewege sind in öffentlichen Grünflächen zulässig. Die Lage der dargestellten Wege in den öffentlichen Grünfläche ist unverbindlich.

10. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

- 10.1 Die im Lageplan mit Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der Erschließungsträger bzw. der Gemeinde zu belasten.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 bzw. 25 BauGB

- 11.1 Die im Lageplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan mit Gehölzen der Artenlisten (s. Anlage) zu bepflanzen
- 11.2 **Erhalt von Bäumen** (§9(1)25b BauGB)
Als zu erhalten gekennzeichnete Bäume sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.
- 11.3 **Pflanzgebote** (§9(1)25a BauGB)
An den im Lageplan eingetragenen Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenliste (s. Anlage) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl bis zu 5 m möglich. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (s. Artenliste) zu pflanzen.

Flächen und Maßnahmen gem. §9(1)20 BauGB

- 11.4 Die mit **M1** bezeichneten **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 1-3 als Extensivwiese mit Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die mit **RM** bezeichnete Sammelretentionsmulde ist als flache Erdmulden naturnah zu gestalten und unter Verwendung von Gehölzen der Artenliste 3 entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.
- 11.5 Als Lichtquelle für die Außenbeleuchtung (zB Objektschutz, Hofbeleuchtung etc.) sind nur Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA bzw. NAV) mit weniger als 60° C Oberflächentemperatur und geringem Streulichtanteil sowie nach unten gerichtetem Leuchtkegeln zugelassen. Hinweis: Die Festsetzung dient aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Im Bereich der Grundstücke, die an die L 288 angrenzen, müssen die Grundrisse der gem. § 8 (3) 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen so angeordnet werden, daß Schlaf- und Aufenthaltsräume straßenabgewandt orientiert sind. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc) müssen durch baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109 so ausgeführt werden, daß das erforderliche resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ 30 dB beträgt.

Als Ausnahme muß für evtl. straßenzugewandt orientierte Schlaf- und Aufenthaltsräume rechnerisch nachgewiesen werden, daß die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc) durch baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109 so ausgeführt werden, daß das erforderliche resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ 35 dB beträgt.

Hinweis: Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, ist bei schalldämmenden Fenstern in straßenzugewandten Schlafräumen zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleistet.

C. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB.

2. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND DES ABFALLRECHTS

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu berücksichtigen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen.

Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

- Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

3. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Sofern Betriebe wassergefährdende Stoffe umschlagen, aufbereiten oder in großem Umfang verwenden, die in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die oberflächennah zu entsorgenden Niederschläge, das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen, sind sämtliche Anlagen der Gebäude, einschließlich der Verkehrswege mit entsprechenden Einrichtungen für Produktion, Abwässer und Abfälle zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers auszustatten. Der Katalog der "wassergefährdenden Stoffe" ist beim Landratsamt oder der Wasserschutzbehörde zu erfragen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG wird im Rahmen der Genehmigungen von Anlagen und Betrieben überprüft.

4. BODENUNTERSUCHUNG / BAUGRUND

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Für die Untergeschosse wird eine Abdichtung gegen Schichtwasser (weiße Wanne) empfohlen.

5. ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend der Verordnung zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Retentionsanlagen einzuleiten. Die Behandlung des Niederschlagswassers sowie die Lage und Größe der Retentionsmulden wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Entsprechende Arbeiten im Einzugsbereich des modifizierten Systems wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind verboten (s. Wassergesetz BW § 45).

Im Zuge der Erschließung dürfen keine, lediglich gering verunreinigte Grund-, Tag- und Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bei Entwässerungseinrichtungen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene (OK Straße) liegen, werden Vorkehrungen empfohlen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen). Die Untergeschosse sind in der Regel nicht im Freispiegel entwässerbar.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens und sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu vermeiden. Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Eine Klärung der technischen Details der Entwässerung erfolgt wird im Rahmen der Erschließungsplanung.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den anlagen der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Kreisstraße ist zu gewährleisten.

6. DENKMALSCHUTZ

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Referat 25 Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmern eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen. Gemäß DIN 1998 und DIN 18920 sind die Kabeltrassen in einer Breite von 2,5 beiderseits der Kabel von Baumpflanzungen freizuhalten; bei Unterschreitung dieses Maßes sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

8. VERKEHRSLÄRM / VORBELASTUNGEN

Das Plangebiet liegt im Emissionsbereich der begrenzenden Straßen und ist durch diese vorbelastet. Eventuell notwendig werdende aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

9. PLANFERTIGUNG

Grundlagenplan und
Erschließungsplanung:

Ingenieurgesellschaft mbH
Aßfalg – Gaspard + Partner
Karl-Erb-Ring 9
88213 Ravensburg

Bebauungsplan und
Grünordnung:

Dipl.-Ing. (TU) Fakler-Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
Bodanstraße 14
88079 Kressbronn am Bodensee

D. ANLAGEN

Artenliste 1

großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder bei Stellplätzen

Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	Tilia cordata	nicht am Straßenrand:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Buche	Fagus silvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stiel-Eiche	Quercus robur
oder ähnliche		Feld-Ulme	Ulmus minor
		Berg-Ulme	Ulmus glabra

Artenliste 2

kleinkronige Bäume und Sträucher

freiwachsende Hecken, in flächenhaften Gehölzpflanzungen, Eingrünung von Gebäuden, 3 Stck./ 100 qm

Bäume (STU 12-14)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus communis
Gemeine Birke	Betula pendula

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Wildrosen	Rosa canina / R. rubiginosa
oder ähnliche	

Artenliste 3

Bäume, Stammbüsche, Heister und Sträucher im Retentionsbereich

Bäume / Stammbüsche

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Weiß-Pappel	Populus alba
o. ä.	

Heister/Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Salix spec.	Strauchweiden
(z.B. Grauweide, Aschweide, Korbweide	
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Faulbaum	Frangula alnus
o. ä.	

Pflege von Extensivwiesen

ein bis zweischürig, Abtransport des Mähgutes, erste Mahd nicht vor Mitte Juni, keine Düngung, kein Biozideinsatz.

**Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 3.1
sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.**

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn, den 24.04.2007

Gebilligt vom Gemeinderat:
Horgenzell, den 24.04.2007

.....
Dipl.-Ing. (TU) Roland Fakler

.....
Bürgermeister Volker Restle

II. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „RÖTENBACH“

1. GELTUNGSBEREICH UND PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt die Flst. Nr. 55/1, 55/5, 57/2, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 54, 58, 59/2 (siehe Lageplan). Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,03 ha.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Horgenzell. Das Areal wird im Südwesten von der Landesstraße L 288 und im Nordosten von der Kornstraße (K 8038) begrenzt. Im Osten grenzt an das Plangebiet eine Häuserzeile mit Mischgebietscharakter an, die durch die Kornstraße erschlossen wird; südlich der Landesstraße L 288 grenzt das Gewerbegebiet Blumenwiese / Unterholz an das Plangebiet an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker, Grünland). Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.



2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE

In Horgenzell besteht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Ravensburg ein stetiger Bedarf an Baugrundstücken für Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie für örtliche Handwerksbetriebe. Nachdem das Flächenangebot für Gewerbebetriebe südlich der L 288 nahezu erschöpft ist, möchte die Gemeinde weiteren Betrieben die Ansiedlung ermöglichen. Der Standort Rötenbach hat sich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als eine geeignete Fläche herausgestellt, da hier bereits Ansätze einer gewerblichen Nutzung vorhanden sind und deren Erschließung an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist. Die Flächen können kurz- bis mittelfristig in den Besitz der Gemeinde gebracht werden und sind damit verfügbar.

Planungsziele

- Art und Maß der Nutzung sowie die innere Erschließung sollen sich am südlich gelegenen bestehenden Gewerbegebiet orientieren. Der Flächenzuschnitt soll variabel möglich sein.
- Die Planung soll die Realisierbarkeit der Ortsumgehung und ein Anschluß des Gewerbegebietes an diese Umgehung ermöglichen.
- Durch die Flächenausweisung wird der neue Ortsrand nach Norden verlagert in den Bereich eines sensiblen Landschaftsraumes. Eine Beeinträchtigung des Rötenbacher Tobels (FFH-Gebiet) soll in jedem Fall vermieden werden.

Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Wesentliches Ziel der Planung ist damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets, die Sicherstellung einer entsprechenden Erschließung sowie die Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf vom 18.07.2000 (in kraft seit 28.7.2000) als (geplantes) gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung (Gewerbegebiet) ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Nutzung

Entsprechend dem konkreten Bedarf wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die Wohnnutzung im östlich gelegenen Mischgebiet wird angrenzend ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Obergrenze des Störgrades ist nicht höher, als dies in einem Mischgebiet zulässig wäre. Zusätzliche Festsetzungen (Pflanzgebote auf privaten Grünflächen) erhöhen den Nachbarschaftsschutz. Die Abstufung bewirkt ein verträgliches Nebeneinander und vermeidet Konflikte. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind von den Gewerbebetrieben einzuhalten.

Erschließung

Bezüglich der **äußeren** Erschließung werden die folgenden Optionen offengehalten:

- Anschluß an die L 288 mit Linksabbiegespur
- Anschluß an die L 288 über Kreisverkehr
- Anschluß an die K 8038 ohne Realisierung der Ortsumgehung
- Anschluß des Gebiets an die Ortsumgehung über Kreisverkehr nördlich des Plangebiets
- Anschluß der L 288 westlich des Ortes an die Ortsumgehung

Die anbaufreien Schutzstreifen gemäß. § 22 entlang der L 288 werden mit der Begründung reduziert, da

- eine künftige Verbreiterung der Landesstraße nicht mehr erforderlich ist,
- ein Rad- und Wirtschaftsweg auf der Südseite der L 288 bereits vorhanden ist und auf der Nordseite auch künftig nicht erforderlich sein wird und
- aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straßen angesichts der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht erforderlich sind.

Die im Verfahren von Seiten des Straßenbauamtes angeregte Linksabbiegespur im Zuge der Kreisstraße zur Verbesserung des Straßenanschlusses wird angesichts der sehr eingeschränkten Nutzung und unter Berücksichtigung des erheblichen baulichen Aufwandes für nicht erforderlich gehalten. Es ist vorgesehen, bei Bedarf einen Aufstellbereich für Linksabbieger in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde herzustellen. Eine Zufahrt in das Gewerbegebiet (ca. 10 Gewerbegrundstücke) aus Richtung Ortsmitte über die Kornstraße wird die Ausnahme bleiben, da kein Leitsystem über die K 8038 vorgesehen ist und die Zufahrt über die L 288 in die Planstraße A wesentlich vorteilhafter ist. Für Abbieger aus Richtung Norden bzw. nach Realisierung eines evtl. Kreisverkehrs im Bereich der künftigen Ortsumgehung L 288 neu wäre die zusätzliche Aufstellfläche ohnehin überflüssig.

Die **innere** Erschließung erfolgt zunächst über eine Stichstraße (Planstraße A) mit Anschluß an die L 288. Die Fahrbahn soll auf 7,5 m Breite mit einseitigem Gehweg von 2,5 m ausgelegt werden für den Fall, daß zu einem späteren Zeitpunkt nach Realisierung der Ortsumgehung die K 8038 auf diese Trasse verlegt wird. Dies ermöglicht einen Teilrückbau der Kornstraße. Das Plangebiet ist in Bauabschnitte aufteilbar.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird im Rahmen der Erschließung hergestellt. Im Plangebiet wird ein **modifiziertes Trennsystem** realisiert. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeführt. Das Niederschlagswasser und die Straßenentwässerung wird sofern erforderlich mit entsprechender Vorreinigung in eine zentrale Retentions- bzw. Versickerungsmulde (ca. 650 cbm) am Geländetiefpunkt nördlich des Plangebietes eingeleitet. Eine Notentlastung bzw. ein gedrosselter Ablauf kann in den Röttenbach erfolgen. Der Versickerungsmulde wird eine Mineralölrückhaltung vorgeschaltet. Flächige Dacheindeckungen mit Buntmetallen sind wegen der Gefahr von Schwermetallanreicherungen im Boden und in den Gewässern nicht zugelassen.

Bebauung

Das Maß der Nutzung ist analog dem südlich der L 288 gelegenen Gewerbegebiet auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen wird die Obergrenze von 0,8 gem. § 19 BauNVO erreicht. Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung begrenzt. Die max. Wandhöhe von 7,5 m und Gebäudehöhen von max. 12 m ermöglichen die Realisierung typischer Produktions- und Lagergebäude sowie zweigeschossiger Büro und Verwaltungsgebäude.

5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtliche Absicherung von Gewerbeflächen zur Deckung eines konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 4,03 ha sollen ca. 2,6 ha Nettobauflächen, die erforderlichen Verkehrsflächen und ein Teil der Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird derzeit als mehrschürige Futterwiese bzw. Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen besitzen eine geringe bis allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im Plangebiet liegen keine Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Nördlich des Gebietes befindet sich das FFH-Gebiet Rotachtal Bodensee.

Die Planung läßt zwar keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwarten, stellt jedoch einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, ausgenommen der Eingriffsschwerpunkt im Bereich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild.

Die geplanten Gewerbeflächen führen zum Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Der zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 2,5 ha (durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen) stehen Verbesserungen der Bodenfunktionen auf ca. 1,0 ha gegenüber. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope können innerhalb des Plangebietes zu rechnerisch 63 % kompensiert werden.

Unter Anrechnung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff im Sinne des Gesetzes ausgeglichen werden, da nach Beendigung des Eingriffs und Realisierung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen im Naturraum zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes sind nach der Umweltprüfung im Rahmen der Planung nicht zu erwarten (siehe auch Ziff. 8 Umweltbericht).

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. PLANDATEN

<u>Verfahrensgebiet gesamt</u>	4,03 ha
Nettobaulandfläche	2,60 ha
öffentliche Grünflächen	0,89 ha
Verkehrsfläche / Verkehrsgrün	0,54 ha

8. UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht werden die Umweltbelange, auf die der Bauleitplan erhebliche Auswirkungen haben kann, und das Ergebnis der Umweltprüfung zusammengestellt. Die bodenrechtlichen Umweltauswirkungen, welche die in § 1(6) BauGB genannten Umweltgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen, werden geprüft. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens entsprechend dem Erkenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

a) Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Inhalt und Ziele des Bauleitplans
<ul style="list-style-type: none"> ▪ planungsrechtliche Absicherung von Gewerbeflächen zur Deckung eines konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes

Art der Festsetzungen	Flächenbedarf
Gewerbegebiet	ca. 2,6 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,9 ha

b) Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind, entspricht dem Verfahrensstand und wird ggf. auf der Grundlage von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung ergänzt.

Übergeordnete Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen. Als gemeindliches Entwicklungsziel übernimmt Horgenzell zentrale Funktionen innerhalb der Gemeinde in Bezug auf Wohnen und Gewerbeentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der FNP enthält darüber hinaus Darstellungen zur Verkehrserschließung des Gewerbegebietes und zur Randeingrünung. Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf von 1996 differenziert den Gebietstyp in gewerbliche Bauflächen (im Westen) und gemischte Bauflächen (östliche Teilfläche). Der Landschaftsplan enthält keine wesentlichen örtlichen Ziele des Umweltschutzes.

Ziele	Bodenschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	<p>Erhalt der dauerhaften Nutzbarkeit einer möglichst großen Bodenfläche mit möglichst hoher Leistungsfähigkeit; die Bodenfunktionen sind zu sichern und wiederherzustellen.</p> <p>Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß; sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Evtl Altlasten sanieren.</p> <p>Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen sind zu nutzen</p> <p>Vermeidung von Bodenverunreinigungen.</p>	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß.</p> <p>Nutzung der vorhandenen Erschließung;</p> <p>Kein Altlastenverdacht Die Erschließung der Fläche erfolgt bedarfsgerecht in Bauabschnitten. Wird entsprechend den einschlägigen Richtlinien im Rahmen der Baugenehmigung und im laufenden Betrieb berücksichtigt.</p>
Ortsspezifisch	keine	

Ziele	Immissionsschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe etc.) auf Wohngebiete und sonstige schutzwürdige Gebiete sind zu vermeiden.	Gliederung d. Gewerbegebietes; Einschränkungen der Emissionen. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
Ortsspezifisch	Keine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen	

Ziele	Wasserschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts (Grund- und Oberflächenwasser); Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge, des Wasserleitvermögens, der Grundwasserneubildungsrate mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, so daß auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.	Im Rahmen der Bauleitplanung und Gebäudeplanung sind Maßnahmen der modifizierten Entwässerung geplant.
Ortsspezifisch	Keine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Rötenbacher Tobels und des Grundwassers.	Ein ausreichender Abstand wird eingehalten. Erforderlichkeit der Vorreinigung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Ziele	Natur- und Landschaftsschutz	Art der Berücksichtigung
Allgemeine Ziele	Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen. Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensräume sind als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Sparsame und pflegliche Nutzung der Naturgüter Unterlassung vermeidbarer Eingriffe Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Maß. Die Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes angestrebt.
Ortsspezifisch	Keine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Rötenbacher Tobels	Ein ausreichender Abstand wird eingehalten; Anordnung von Grünflächen zur Verbreiterung des Pufferstreifens zu den Schutzflächen.

c) Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

(die Bestandsaufnahme der Umweltaspekte erfolgte zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bauleitplanes und wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach dem Kenntnisstand ergänzt)

	kurze Beschreibung der Merkmale / kurze Bewertung (evtl. Vorbelastungen und Empfindlichkeiten)
Arten und Lebensräume Biotypen, prägende Landschaftsstrukturen und angrenzende Lebensräume Vernetzungen	intensiv landwirtschaftliche Nutzung als mehrschürige Futterwiese bzw. Ackerfläche, Einzelgehölze am südlichen Rand der Fläche entlang der L 288, keine ausgeprägte Wildkrautvegetation. Ackerflächen sind stark durch menschliche Nutzung geprägte Lebensräume. Durch regelmäßige Bodenbearbeitung, Pestizid- und Düngemittelsinsatz und monostrukturellem Aufbau herrschen extreme Lebensbedingungen, die eine starke Selektion der vorkommenden Pflanzenarten bewirken. Sie bieten auf Grund der langen Zeiträume ohne Vegetationsbedeckung und den häufigen Störungen während der Bewirtschaftung in der Regel nur wenig Lebensraum für Tiere. Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind unmittelbar nicht betroffen, aufgrund der Nähe zum FFH Gebiet Rotachtal Bodensee (Nr. 8222 342) und zum LSG Rotachtobel und Zußdorfer Wald kommt der Fläche jedoch eine gewisse Bedeutung als Pufferbereich und im Sinne einer Biotopvernetzung zu; aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die intensive Landwirtschaft kommt ihr jedoch lediglich eine mittlere Bedeutung für den Artenschutz zu.

<p>Boden Nutzung, Vorbelastung Besondere Biotopfunktion</p>	<p>Unversiegelt, intensive Grünlandnutzung bzw. Ackerland; schluffig sandiger Geschiebemergel meist mit stauender Untergrundlage. Es handelt sich um landwirtschaftlich gut nutzbare Böden der Vorrangflur I Bedeutung für den Naturhaushalt Standort für natürliche Vegetation: gering; Standort für Kulturpflanzen: hoch Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel – gering Filter / Puffer für Schadstoffe mittel – hoch Gesamtbewertung: mittlere Bedeutung kein Altlastenverdacht.</p>
<p>Wasser Oberfl.wasser Grundwasser Vorbelastung</p>	<p>kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, keine Oberflächengewässer. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine besondere Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung vor; Grundwasserneubildungsrate beträgt ca 5-7 l/s qkm und ist damit eher gering. Grundwassernutzbarkeit gering Standortfaktor im Naturhaushalt gering bis mittel Gesamtbewertung gering – mittel mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt.</p>
<p>Klima, Luft Belastungs- und Ausgleichsräume Immissionschutz</p>	<p>Die klimatische Funktion ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang vom offenen Freiland-Klimatop und dem Klima kleinerer Ortslagen. Es befinden sich keine Belastungsgebiete in unmittelbarer Umgebung, die den klimatischen Ausgleich aus dem Plangebiet erfordern. Im Plangebiet sind keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen zu beobachten. Mittlere Bedeutung der Fläche für den Klimaschutz.</p>
<p>Landschaftsbild und Erholung Nat. Ausstattung, Nutzung, Topografie, Blick- und Wegebeziehungen</p>	<p>Markante Freifläche am nördlichen Ortsrand vor der Waldkulisse des Rötener Tobels; es handelt sich nicht um eine Erholungsfläche, wichtige Wegebeziehungen verlaufen nicht durch das Gebiet. Vielfalt, Eigenart, Schönheit: geringe bis mittlere Wertigkeit Aufgrund der bestehenden Nutzung ist das Gebiet nicht als Durchgangsraum für Erholungssuchende relevant.</p>
<p>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</p>	<p>Von der Fläche geht derzeit keine Gesundheitsgefährdung aus, aufgrund der Lage an der L 288 ist eine gewisse Lärmbelastung bzw. Schadstoffbelastung gegeben. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen werden keine störanfälligen Nutzungen beeinträchtigt, es ist vorgesehen im Randbereich zum östlich angrenzenden Mischgebiet eine Nutzungsabstufung vorzusehen.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>nicht betroffen, keine Bedeutung</p>
<p>Natürliche Ressourcen</p>	<p>nicht betroffen, keine Bedeutung</p>

Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts / Ergebnisse des sog. Scopings:

- Natur- und Landschaftschutz: Berücksichtigung der Empfindlichkeit des FFH-Gebietes
- Gewerbeaufsicht / Umweltschutz: Berücksichtigung der östl. angrenzenden Wohnnutzung
- Landwirtschaft: keine Äußerung
- Wasserwirtschaft: keine Äußerung

d) Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Zur ersten Einschätzung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen können überschlägig die in Anlage 1 zum UVPG genannten Größen- und Leistungswerte herangezogen werden. Die unteren Schwellenwerte (gem. Ziff. 18.7 zulässige Grundfläche 20.000 qm) werden mit der vorliegenden Planung nicht erreicht. Es werden keine besonderen örtlichen Gegebenheiten gesehen, wonach trotz der geringeren Größe des Vorhabens wegen einer eventuellen Schwere, Komplexität, Dauer oder Irreversibilität vergleichbar schwere Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes zu erwarten wären.

Schutzwürdigkeiten

Betroffene Schutzgebiete		Bemerkungen
FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich	ja	FFH Gebiet Rotachtal Bodensee (Nr. 8222 342) nördlich gelegen (u.a. Hirschkäferbiotop)
Verträglichkeitsprüfung Vogelschutzgebiet erforderlich	nein	
NSG	nein	
LSG	nein	LSG Schmalegger und Rinkenburger Tobel nördlich gelegen
Geschützte Landschaftsbestandteile	nein	
Geschützte Biotope	nein	Nördlich außerhalb des Plangebietes Waldbiotop Nr. 8122-999-2095 (Bachlauf bei Kessler)
Überschwemmungsgebiete	nein	
Wasserschutzgebiete	nein	
Sonstige Schutzausweisungen	nein	
Denkmalschutz (Gebäude / Bodendenkmal etc.)	nein	
Gebiete mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	nein	
Sonstige besondere Schutzwürdigkeit		

		Bemerkungen
Sind die Eingriffe vermeidbar ?	nein	Die Flächenausweisung entspricht dem kurz- bis mittelfristig absehbaren Bedarf an gewerblichen Bauflächen / Realisierung in Bauabschnitten
Sind die Eingriffe ausgleichspflichtig ?	ja	die Eingriffe waren bisher unzulässig, das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Flächen sind im wirksamen FNP als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen

BEGRÜNDUNG

Gebietsnummer	TK25-Nummer	Gebietsbezeichnung	Naturraum
8222-342	8122, 8222, 8223, 8322	Rotachtal Bodensee	03 Voralpines Hügel- und Moorland
Gesamtfläche und Flächenbilanz (Angaben in Hektar (ha))			
Gesamtfläche des Gebietes		466,2	
Flächenanteil der Naturschutzgebiete		75,6	
Flächenanteil der Naturparke		0	
Flächenanteil der Landschaftsschutzgebiete		148,2	
Schutzgebietsflächenanteil gesamt		223,8	
Das Natura 2000 -Gebiet umfasst die folgenden Schutzgebiete ganz oder teilweise:			
Lfu - Nummer	Name		
NSG 4.093 LSG 4.36.016 LSG 4.35.003	Altweiherwiese Rotachtobel und Zußdorfer Wald Altweiherwiese und Taldorfer Bach		
Im Natura 2000-Gebiet vorkommende Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie (fett - prioritäre Lebensräume)			
Code	Lebensraum		
3260 6410 6510 7220 9130 9190 91E0	Fließgewässer mit flutender Wasservegetation Pfeifengraswiesen Magere Flachland-Mähwiesen Kalktuffquellen* Waldmeister-Buchenwald Schlucht- und Hangmischwälder* Auenwälder mit Erle, Esche, Weide*		
Im Natura 2000-Gebiet vorkommende Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (fett - prioritäre Arten)			
Code	Art	lateinischer Name	
1014 1083 1131 1163 1193 1323 1902 1903	Schmale Windelschnecke Hirschkäfer Strömer Groppe Gelbbauchunke Bechsteinfledermaus Frauenschuhs Sumpf-Glanzkraut	Vertigo angustior Lucanus cervus Leuciscus souffia agassizi Cottus gobio Bombina variegata Myotis bechsteini Cypripedium calceolus Liparis loeselii	

Datenblatt zum FFH-Gebiet

FFH-Vorprüfung Gebiets Nr. 8222-342 Rotachtal Bodensee

Plangebiet ca. 4 ha, zul. Grundfläche gem. §19 (2) BauNVO ca. 15500 qm.

Die Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar und ist ausgleichspflichtig. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht nicht.

Projektbeschreibung und voraussichtliche Umweltauswirkungen siehe Umweltbericht.

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Der Mindestabstand der Bebauung zum FFH-Gebiet beträgt ca. 75 m, eine Überbauung, Nutzungsänderung, Zerschneidung des Schutzgebietes oder Veränderung des Bodenreliefs innerhalb des FFH-Gebietes findet nicht statt. Maßgeblicher Bestandteil des FFH-Gebietes sind hier Fließgewässer mit flutender Vegetation (schwach ausgeprägt) und Schlucht und Hangmischwälder im Bereich der Tobelblöschung. Besondere Brut- oder Rasthabitats sind in diesem Bereich nicht bekannt. Der Bereich Unterholz (Wald direkt östlich von Horgenzell) wurde jedoch speziell aufgrund von 2 Hirschkäfernachweisen in das FFH-Gebiet integriert. Als mögliche Beeinträchtigung kann Streulicht durch die Beleuchtung des Gewerbegebietes infrage kommen. Die negativen Auswirkungen ungeeigneter

Leuchtmittel können durch insektenverträgliche Beleuchtungskörper mit möglichst geringem Streulichtanteil im Gewerbegebiet gemindert werden.

Die geplante Sammelretentionsmulde nähert sich dem FFH-Gebiet bis auf ca. 15 m. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts im Rötenbacher Tobel und der Lebensräume insbesondere für Amphibien und Fische durch Stoffeintrag oder Veränderung des Wasserregimes infolge der Regenwasserentsorgung kann durch Berücksichtigung geeigneter Schutzvorkehrungen (ausreichendes Retentionsvolumen, Notfallplan im Falle einer akuten Verschmutzung des Zuflusses, Vorreinigung etc.) verhindert werden. Eine differenzierte Darstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Diese wird mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Weitere stoffliche Emissionen, die geeignet wären, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen Immissionsschutz- und Abfallgesetze nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen nachtaktiver Tiere können durch Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit möglichst geringem Streulichtanteil in ausreichendem Maß gemindert werden. Die akustischen Emissionen bleiben aufgrund des festgesetzten Nutzungstyps (Gewerbegebiet mit zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen) im Rahmen der nach TA Lärm zulässigen Werte. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes des FFH-Gebietes ist auch angesichts der Entfernung zum FFH-Gebiet, der topografischen Situation nicht zu erwarten.

Fazit

Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck erheblichen Bestandteile infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans ist während der Bauzeit und im laufenden Betrieb nicht zu erkennen und kann bei dem derzeitigen Erkenntnisstand ausgeschlossen werden. Ein Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen, das eine erhebliche Beeinträchtigung begründen könnte, ist derzeit nicht erkennbar. Eine mögliche Summation negativer Einwirkungen ist insbesondere im Falle einer Konkretisierung der Ortsumgebung zu berücksichtigen.

BEGRÜNDUNG

Voraussichtliche Umweltauswirkungen (schutzgutbezogen)

Ÿ positiv

ÿ nicht bekannt

Û unerheblich

B negative Umweltauswirkungen

Eingriff erscheint kompensierbar

X

BB stark negative Umweltausw.

voraussichtl. nicht kompensierbar

!!

Schutzgut	absehbare neg. Umweltauswirkungen	kurze Bewertung evtl. Vorbelastungen	Eingriff erscheint kompensierbar
Arten / Biotope, biolog. Vielfalt, Biotopvernetzung	B	<p>Durch die Planung gehen (potentielle) Lebensräume für freilebende Tiere und Wildpflanzen verloren</p> <p>Der Erhalt der vorhandenen Gehölze am Rand der L 288 wird angestrebt.</p> <p>Die durch die Planung verursachten Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren führen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Landschaftsraum.</p>	X
Boden	B	<p>Zusätzl. Versiegelung ca. 2,5 ha durch Gebäude Verkehrsflächen und Lagerflächen. Die Bodenfunktionen in Bezug auf Filterung, Pufferung, Bodenfruchtbarkeit und Bodenleben gehen verloren oder werden reduziert. Ebenso gehen die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt verloren. Temporäre Inanspruchnahme der unbebauten Grundstücksfläche durch den Baubetrieb.</p> <p>Die Überformung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als (reversible) Vorbelastung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu sehen. Der Boden im Plangebiet war bisher unversiegelt und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung auf.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist im Sinne des Naturschutzgesetzes als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu beurteilen. Hieraus leiten sich für das Plangebiet ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Aufgrund der Flächengröße unterhalb der Schwellenwerte der Anlage 1 des UVPG ist jedoch nicht mit einer erheblichen Umweltauswirkung i.S. des UVPG zu rechnen.</p> <p>Mit dem Anfall bau- und betriebsbedingter Abwässer ist zu rechnen. Ein Schadstoffeintrag in den Boden kann durch Einhaltung der einschlägigen Richtlinien verhindert werden.</p>	X
Wasser	B	<p>Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Das von Betriebs- und Lagerflächen sowie von Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.</p> <p>Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist nicht mit einer besonderen Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung zu rechnen.</p> <p>Ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser durch die Planung wird nicht angenommen; es ist vorgesehen, ein modifiziertes Entwässerung zu realisieren.</p>	X
Klima, Luft	B	<p>Durch die Versiegelung und Zerstörung der vorhandenen Vegetation kommt es zu Veränderungen des Mikroklimas.</p> <p>Durch die Bebauung wird sich die Kaltluftproduktionsrate und der Kaltluftabfluß verringern. Klimatisch belastete Gebiete, die auf die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes angewiesen wären, sind nicht erkennbar.</p>	X

BEGRÜNDUNG

		<p>Emissionen der Heizanlagen und durch zusätzlichen Verkehr sind voraussichtlich von untergeordneter Bedeutung. Empfehlungen für besondere Maßnahmen über die gültigen Wärmedämmstandards bzw. Emissionsstandards für Heizungsanlagen, Produktionsanlagen und Kfz hinaus sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der geringen baulichen Verdichtung kann nicht von einer maßgeblichen Beeinträchtigung des Lokalklimas ausgegangen werden. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Die besondere Störanfälligkeit der nördlich angrenzenden Erholungsflächen ist im Rahmen der konkreten Bau- und Betriebsgenehmigungen zu beachten.</p>	
Landschaftsbild und Erholung, Gesundheit und Bevölkerung	ß	<p>Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Neugestaltung des Ortsrandes und die angrenzenden Erholungsfunktionen (Immissionen) von Bedeutung.</p> <p>Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Plangebiets selbst ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsraumes vor der Waldkulisse von geringer Bedeutung.</p>	X
Kultur- und Sachgüter	ÿ	Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt	
Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	ÿ	<p>Die genannten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und unterschiedlichem Maß. Bekannt sind beispielsweise (i.d.R. positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) (i.R. negativ) auf die Schutzgüter Flora/Fauna, den Boden oder den Wasserhaushalt. Bekannt sind auch Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasserhaushalt, der wiederum die Biotopeigenschaften beeinflusst. Diese wirken sich umgekehrt auf die Bodenfunktionen aus. Ebenso wird sowohl durch den Wasserhaushalt als auch durch die Vegetation das Kleinklima beeinflusst. Die Wirkungszusammenhänge sind in Ihrer Gesamtheit sehr komplex und können hier nicht im Detail behandelt werden.</p> <p>Im Plangebiet führt die Überbauung im wesentlichen zu Verlusten der Bodenfunktionen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verändert das Landschaftsbild (Offenlandcharakter) und bietet durch naturnahe Eingrünung in begrenztem Maße auch positive Perspektiven für die Ausbreitung von Wildpflanzen und die Nutzung von Trittsteinen bei der Nahrungssuche wildlebender Tiere.</p> <p>Die Gesamtheit der Wechselwirkungen ist bei dem begrenzten methodischen Aufwand im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu überschauen. Eine relevante erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen über die bereits beschriebenen Einzelwirkungen hinaus ist jedoch bei dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erkennen und nicht zu erwarten.</p>	

Als Eingriffsschwerpunkt können die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten und Biotope sowie Boden benannt werden. Die Eingriffe sind ausgleichbar.

e) Vermeidung, Verringerung, Kompensation / Eingriffsregelung

Vermeidungsmaßnahmen

Begrenzung der Flächenausweisung auf das notwendige Maß; eine Erweiterung der Bauflächen nach Norden ist auch langfristig nicht vorgesehen. Ausschluß von Gewerbebetrieben mit erheblichem Emissionspotential, Minimierung des Erdaushubs durch entspr. Festlegung der Höhenlage der EFH; Ausweisung von Flächen zur Versickerung des unbelasteten Regenwassers; Bestandssicherung der angrenzenden Waldflächen und Schutzgebiete, weitgehender Erhalt vorhandener Gehölze am Straßenrand.

Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs

Die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild durch kompakte und bedarfsgerechte Erschließung. Begrenzung der Gebäudehöhen.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

auf die beschriebenen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild reagiert die Planung mit konkreten Kompensationsmaßnahmen:

- Äußere Eingrünung des Baugebietes und Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen mit extensiver Bewirtschaftung.
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf ca. 0,3 ha und von Pflanzbindungen, in festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, im öffentlichen Straßenraum zur Gliederung und Ortsrandeingrünung.

auf die beschriebenen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert die Planung mit

- Festsetzung eines modifizierten Entwässerungssystems

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Arten- und Lebensgemeinschaften (innerhalb des Plangebietes)

Bestand	Wertfaktor			Biotopwert
	qm	P/ar	P/qm	
Intensivgrünland	15.030	20	0,20	3.006
Intensivacker	25.250	15	0,15	3.788
Einzelbäume (Stck.)	4	10		40
befestigte Fläche	0	0	0	0
Bewertungsfläche (qm)	40.280			6.834
Planung	qm	P/ar	P/qm	Biotopwert
naturnahe Gehölzpflanzung M1	3.100	40	0,40	1.240
sonstige Pflanzbindung	5.600	35	0,35	1.960
verbleibende priv. Grünfl.	6.230	20	0,20	1.246
Gebäude+Nebanl.	20.800	0	0,00	0
Verkehrsflächen	4.330	0	0,00	0
Verkehrsgrün	220	20	0,20	44
Einzelbäume	25	10		250
	40.280			4.740
			Defizit	2.094
Durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden die Eingriffe rechnerisch zu				
	69%	kompensiert		

Berücksichtigung der Retentionsmulde außerhalb des Plangebietes

Die Nördlich des Plangebietes im Bereich des Flurstücks 59/2 gelegene Retentionsmulde wird als naturnahe Erdmulde ausgeführt und in den Randbereichen entsprechend bepflanzt.

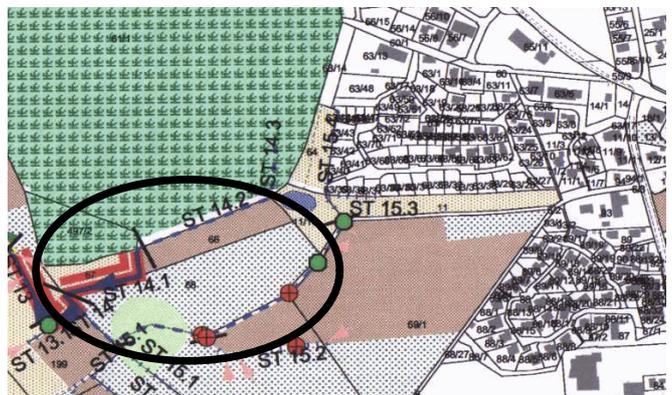
Bestand	Wertfaktor			Biotopwert
	qm	P/ar	P/qm	
Intensivgrünland	2.500	20	0,20	500
Bewertungsfläche (qm)	2.500			500
Planung	qm	P/ar	P/qm	Biotopwert
naturnahe Gehölzpflanzung	250	40	0,40	100
Retentionsmulde, naturnah	2.250	30	0,25	563
	2.500			663
			Bilanz	163

Renaturierung im Bereich Flst.Nr. 66bis 68 im Oberlauf des Stößbaches südwestlich der Ortslage

Vor der Maßnahme	Wertfaktor			Biotopwert
	qm	P/ar	P/qm	
Intensivgrünland	26.150	20	0,20	5.230
Extensivgrünland	3.850	25	0,25	963
Intensivacker	7.700	15	0,15	1.155
Entwässerungsgraben	300	25	0,25	75
Bewertungsfläche (qm)	38.000			7.423
Nach der Maßnahme	qm	P/ar	P/qm	Biotopwert
naturnaher Graben, Böschung	6.000	40	0,40	2.400
Sukzessionsfläche / Einzelgehölze	32.000	35	0,35	11.200
	38.000			13.600
			Bilanz	6.178
			davon 30 %	1853

Die Maßnahme wurde entsprechend den Vorgaben des Gewässerentwicklungsplans Stößbach (Pro Regio 03/2004) am 23.09.03 wasserrechtlich genehmigt und 2004 im Bereich der Flurstücke Nr. 66 bis 68 realisiert.

Die dabei erzielte Aufwertung der Funktionen des Naturhaushalts werden den Eingriffen aus dem Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Rötenbach‘ zugeordnet und entsprechend



dem Finanzförderschlüssel (70/30) zu 30% angerechnet. Das Areal wurde vor der Maßnahme landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt (siehe Plan).

Der vorhandene naturferne Quellgraben (Stößbach) wurde mit mäandrierendem Verlauf in die Mitte des Grundstücks verlegt und die Ufer- Sohle und Böschungsbereiche naturnah gestaltet und bepflanzt. Der Überlauf des östlich angrenzende Regenwasserretentionsbeckens wurde an den Graben angeschlossen. Die extensive Pflege der Fläche und des Grabens ist sichergestellt.



Fazit

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie von Verkehrsflächen auf insgesamt ca. 2,5 ha. Diese Flächen werden zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Die Eingriffe können insgesamt als ausgleichbar angesehen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die benannten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Den Eingriffen in das Schutzgut Boden (ca. 2,5 ha) stehen Aufwertungen der Bodenfunktionen durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und naturnaher Bepflanzung auf ca. 1,0 ha gegenüber. Dazu kommen externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Retentionsmulde und im Rahmen der Renaturierung des Stößbaches, die teilweise anrechenbar sind. Angesichts der lediglich allgemeinen Bedeutung der Böden im Plangebiet für den Naturhaushalt kann für das Schutzgut Boden eine Kompensation des Eingriffes angenommen werden.

Bezüglich des Wasserhaushalts hat die Bebauung eine Reduktion der Grundwasserneubildungsrate durch Überbau und Versiegelung sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung zur Folge. Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bietet das Wasserkonzept mit naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen, wo Oberflächenwasser von Dachflächen, Höfen und Straßen nach entsprechender Vorklärung teilweise versickern kann oder gedrosselt in den Rötenbach eingeleitet werden soll. Ein naturverträgliches Entwässerungskonzept wurde in Absprache mit der unten Wasserbehörde erstellt. Dadurch wird eine Verschmutzung oder eine hydraulische Belastung der Gewässer vermieden. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und dem erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren.

Wegen der klimatischen und lufthygienischen Regenerationsfunktion in Siedlungsnähe besitzt das Plangebiet allgemeine Bedeutung für das Klima. Überbaute und versiegelte Bereiche können nicht mehr als Frisch- und Kaltluft-Produktionsflächen dienen. Für die angrenzenden Siedlungsbereiche im Bestand geht die Funktion der Flächen als klimatischer Ausgleichsraum damit weitgehend verloren. Die Planung sieht aber einen hohen Grünflächenanteil durch Baumerhalt und –neupflanzung vor, dem klimatische Ausgleichsfunktionen in der Bebauung zukommen. Die Grüneinbindung des Baugebietes vermeiden einen erheblichen Eingriff auf das Lokalklima.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet durch seine landwirtschaftliche Vornutzung und durch fehlenden Wegebeziehungen in den Landschaftsraum von geringer Bedeutung. Die Fläche ist außerdem durch die Nähe zur L 288 vorbelastet. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch seine Lage am nördlichen Ortsrand geprägt. Als räumliche Kulisse wird der vorhandene Waldrand im Bereich des Rötenbacher Tobels wahrgenommen. Durch die Bebauung wird der bestehende Siedlungsrand weiter nach Norden verlagert.

f) Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mit einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Damit blieben sowohl die vorhandenen Beeinträchtigungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung erhalten als auch die Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen.

Kurzfristig keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand.

Eine genaue Betrachtung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bzw. des Grünordnungsplans.

g) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Aspekten der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Beschreibung und Bewertung der Planalternativen

Die Flächenausweisung entspricht dem kurz- bis mittelfristig absehbaren Bedarf an gewerblichen Bauflächen und im Wesentlichen den Darstellungen des FNP. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind dabei nur insoweit in die Betrachtung einzustellen, als sie sich der Sache nach anbieten und ernsthaft in Betracht kommen. Prinzipiell kommt als Alternative eine Reduzierung der Bauflächen zugunsten von Grünflächen in Frage. Da durch die gewerbliche Nutzung eine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen FFH-Gebietes bei Einhaltung der einschlägigen Umweltschutzauflagen nicht angenommen werden kann, wird die Pufferfläche in Form einer Grünlandnutzung als ausreichend angesehen. Die Ausgleichsflächen werden aus diesem Grund im Norden des Plangebietes konzentriert.

In Abwägung unterschiedlicher Planungsansätze wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine Durchgrünung und ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht verzichtet und dennoch eine Nutzung des Baulandes nach Gesichtspunkten des Bodenschutzes durch eine angemessene Nutzungsdichte gewährleistet. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden soweit als möglich innerhalb des Plangebietes kompensiert. Eine weitere Reduzierung der Bauflächen würde eine anderweitige Gewerbeflächenausweisung erforderlich machen und entspricht nicht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Das Gebot des Bodenschutzes wird auch bei der gewählten Erschließung befolgt. Eine Reduzierung der Nutzflächen zugunsten von privaten Grünflächen scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus. Die Erfahrung zeigt, daß eine flexible Nutzung der Gewerbegrundstücke die Voraussetzung für ihren langfristigen wirtschaftlichen Fortbestand ist. Damit liegen vernünftige Planalternativen mit voraussichtlich geringeren Umweltauswirkungen unter Wahrung der Planziele nicht auf der Hand.

h) Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

FNP mit Landschaftsplan

Ortholufbild und Flurkarte liegen vor

Gebietsbezogene Grundlagen

Vermessungsgrundlage mit Höhen wurde im Rahmen des BP erstellt;

weitere Gebiets bezogene Grundlagen liegen nicht vor

Verwendete Verfahren

Die Bewertung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft basiert auf einer Kartierung der Biotoptypen und ihrer eventuellen besondere standörtlichen Ausprägungen (Aufnahmedatum 27.08.2005).

Kartiert werden weiterhin vorhandene Gewässer und ihr Zustand sowie abgrenzbare Landschaftsbildbereiche. Raumprägende landschaftliche Einzelemente (Funktions- und Wertelemente mit mehr als mittlerer Bedeutung) werden beschrieben. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt desweiteren die Realnutzung und eventuelle Vorbelastungen sowie die vorliegenden Erkenntnisse über Oberflächen- und Grundwasser sowie Klimatope und vorhandene Bodentypen.

Soweit für die Gewerbebetriebe Umweltschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden entsprechende Auflagen im Rahmen der Bau- bzw. Betriebsgenehmigung erteilt. Eine maßgebliche Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete durch die Erhöhung der verkehrlichen Schadstoffbelastung kann aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme nicht angenommen werden. Umwelttechnische Verfahren kommen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung.

Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Da aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine allgemeine Bedeutung der Fläche für die freilebende Tierwelt und die Pflanzenwelt angenommen werden kann, wurde auf ergänzende floristische oder faunistische Erhebungen verzichtet.

Genauere Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen sowie der Baugrundeigenschaften und Versickerungsfähigkeit liegen nicht vor. Projektbezogenen Einzelgutachten werden empfohlen.

Die Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind als nicht siedlungsrelevant einzuschätzen. Auf ein Klimagutachten wird verzichtet.

i) Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Eventuelle nicht vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung der Planung sollen daher im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Pflichten erkannt werden. Ein besonderes Augenmerk gilt der hydraulischen und stofflichen Belastungen im Tötenbacher Tobel. Darüber hinaus sind keine besonderen Maßnahmen des Monitorings vorgesehen.

j) Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die vorliegende Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen zur Deckung eines konkreten Bedarfs als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden. Auf einer Gesamtfläche von ca. 4 ha sollen ca. 2,5 ha Nettobauflächen, die erforderlichen Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet liegen keine Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Das benachbarte FFH-Gebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung führt zum Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen in vertretbarem Maß.

Unter Anrechnung aller Kompensationsmaßnahmen ist ein Eingriffsausgleich im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn, den 24.04.2007

Gebilligt vom Gemeinderat:

Horgenzell, den 24.04.2007

.....
Dipl.-Ing. Roland Fakler

.....
Bürgermeister Volker Restle

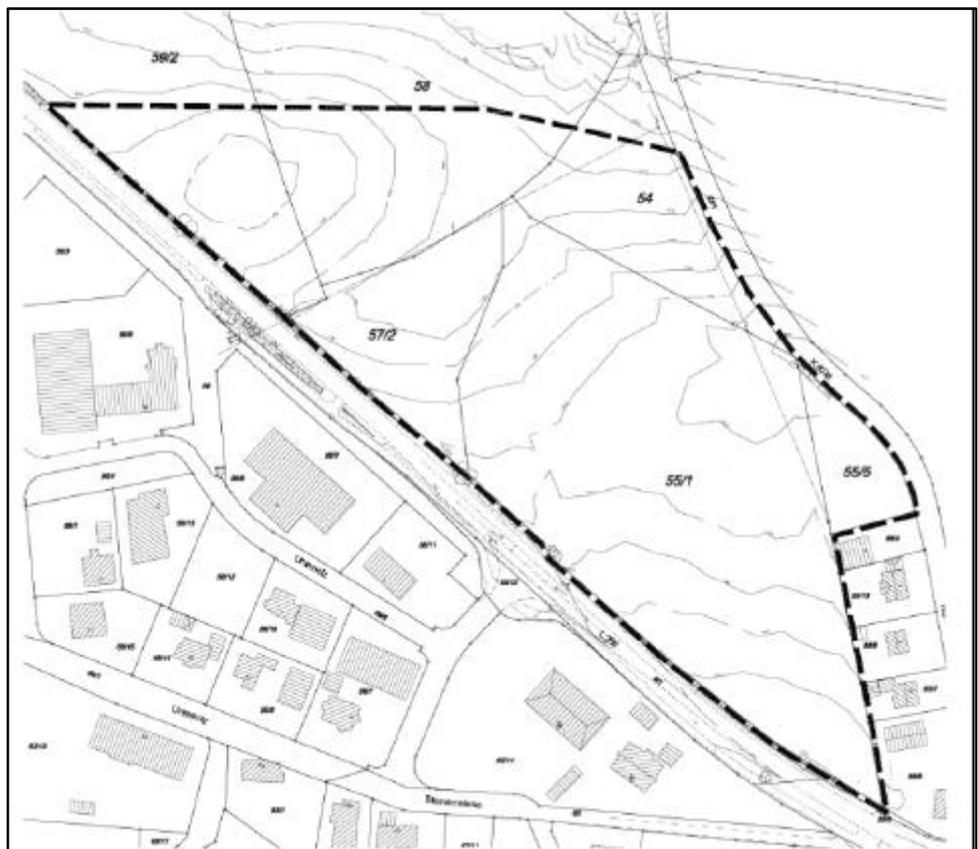
RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl.04, Nr.17, S. 884 und 895).

Hinweis: Der Lageplan des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rötenbach“ enthält Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziff. 1 und 2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfaßt die Flst. Nr. 55/1, 55/5, 57/2, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 54, 58, 59/2 (siehe Lageplan) von insgesamt ca. 4,03 ha.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

1.1 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal die Hälfte der Traulänge der zugehörigen Dachseite betragen.

1.2 Fassade

Als **Fassadenmaterialien** sind reflektierende Materialien nicht zulässig. Die Fassaden sind mit gedeckten bzw. gebrochenen Farben zu gestalten.

2. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur bis max. 4 m über Geländeniveau (Oberkante der Werbeanlage) und bis zu 4 qm Gesamtgröße pro Betrieb zulässig. Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht auf die L 288, die K 8038 oder in die freie Landschaft hinein wirken und keine Blendwirkung erzeugen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Darüber hinaus ist eine Sammelinformation zulässig (s. Eintragungen im Lageplan).

BEGRÜNDUNG

Die getroffenen Festsetzungen zur **Gestaltung baulicher Anlagen** und die **Anforderungen an die Werbeanlagen** sind erforderlich zur Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Damit evtl. verbundene Einschränkungen des Eigentumsrechts werden im Sinne des öffentlichen Interesses für zumutbar gehalten. Bei den aufgeführten Merkmalen wird Bezug genommen auf die gewachsene ländliche Baustruktur des Ortes.

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat
Kressbronn, den 24.04.2007	Horgenzell, den 24.04.2007
.....
Dipl.-Ing. (TU) Roland Fakler	Bürgermeister Volker Restle