

Gemeinde Horgenzell
Teilaufhebung des Bebauungsplanes
"Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvor-
schriften hierzu

Entwurf
Fassung 20.06.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

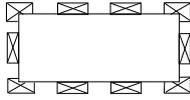


Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 5 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung 6 |
| 5 | Satzung 8 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil 10 |
| 7 | Begründung Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 16 |
| 8 | Begründung – Sonstiges 18 |
| 9 | Begründung – Bilddokumentation 19 |
| 10 | Verfahrensvermerke 20 |

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

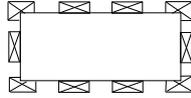
2.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" der Gemeinde Horgenzell (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.02.1994), der durch diese Teilaufhebung aufgehoben wird.

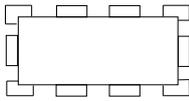
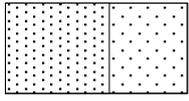
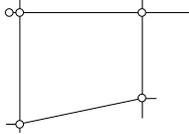
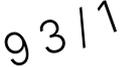
(§ 9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" der Gemeinde Horgenzell (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.02.1994), die durch diese Teilaufhebung aufgehoben werden.

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

- 4.1  Weiterführende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Horgenzell (siehe Planzeichnung)
- 4.2  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5 **Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Horgenzell ausdrücklich empfohlen.
- 4.6 **Photovoltaik-Pflicht-Verordnung** Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.
- 4.7 **Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV

Feuerwehrflächen) i.V.m. §15 Landesbauordnung (LBO).

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

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

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.8 Ergänzende Hinweise

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

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Ortsmitte II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Horgenzell (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.02.1994) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.06.2024.

§ 3 Bestandteile der Satzung

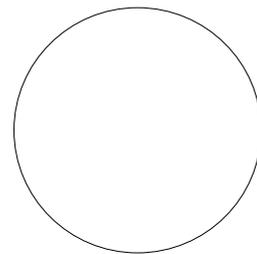
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.06.2024. Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 20.06.2024 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Inkrafttreten

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Horgenzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Horgenzell, den

.....
(Volker Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu wird im betreffenden Bereich die Zulässigkeit baulicher Vorhaben auf die Regelungsinhalte des § 34 BauGB ("Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung") zurückgeführt. Auf diese Weise werden Nachverdichtungspotenziale aktiviert und die Durchführung eines konkreten Wohnbauvorhabens ermöglicht, das nach dem strengen Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht zulässig gewesen wäre.

6.1.1.2 Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich in der Ortsmitte des Hauptortes der Gemeinde Horgenzell an der Kreuzung "Rathausweg"/"Kornstraße"/"Am Stöbzbach" und ist bislang unbebaut.

6.1.1.3 Für den Bereich der Teilaufhebung liegt ein konkretes Wohnbauvorhaben vor, das zur Deckung des Wohnraumbedarfs ermöglicht werden soll. Da das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu nicht zulässig wäre, sich jedoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erforderlich.

6.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Aufhebungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

6.1.2.1 Der Aufhebungsbereich befindet sich in der Ortsmitte des Hauptortes der Gemeinde Horgenzell, östlich der Kreuzung "Rathausweg"/"Kornstraße"/"Am Stöbzbach". Die in etwa dreieckige Fläche wird hierbei im Nordwesten von der "Kornstraße", im Süden vom "Rathausweg" und im Osten von einem Fußweg begrenzt. Jenseits der Straßen und des Fußweges besteht überwiegend Wohnbebauung, Richtung Nordwesten eine als Garten genutzte Freifläche und Richtung Nordosten eine landwirtschaftliche Hofstelle.

- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich der Teilaufhebung beinhaltet die Flächen östlich der Kreuzung. Darüber hinaus sind ein Teil der "Kornstraße" sowie kleinere Teile angrenzender Fußwege in den Aufhebungs-Geltungsbereich mit aufgenommen.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 6/2 (Teilfläche), 7 (Teilfläche), 89/21, 93/1 und 93/2 (Teilfläche).
- 6.1.2.4 Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.02.1994) sehen im Aufhebungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 mit bis zu zwei Vollgeschoßen vor. Die maximale Traufhöhe (TH) ist mit 4,10 m festgesetzt, die maximale Firsthöhe (FH) mit 9,50 m. Die Bauweise ist abweichend als "halboffene" Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze jeweils als Grenzbauten zu errichten sind. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Die örtlichen Bauvorschriften sehen ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 32°-40° vor. Darüber hinaus sind weitere örtliche Bauvorschriften zu Farben/Materialien, Dachaufbauten, Aufschüttungen/Abgrabungen, Einfriedungen sowie Antennenanlagen getroffen.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Derzeit besteht auf der Fläche brachliegendes Grünland. Der im Geltungsbereich enthaltene Teil der "Kornstraße" ist asphaltiert, die Teilflächen der Fußwege weisen wassergebundene Wegedecken auf. Nahe des Kreuzungsbereiches bestehen zwei Einzelbäume, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung befinden. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 89/21 und 93/1 liegt der Gemeinde Horgenzell ein konkretes Wohnbauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten vor. Da der Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet nach wie vor hoch ist, unterstützt die Gemeinde das Vorhaben. Dieses ist jedoch nach dem strengen Festsetzungskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu bislang nicht zulässig. Um eine Zulässigkeit des Vorhabens und somit eine bauliche Entwicklung im betreffenden Gebiet zu ermöglichen, soll auf die Regelungsinhalte des § 34 BauGB ("Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung") zurückgegriffen werden, nach denen das geplante Vorhaben zulässig wäre. Darüber hinaus würde eine Regelung nach § 34 BauGB eine Nachverdichtung des betreffenden Bereiches ermöglichen, was den Zielen der Raumordnung hinsichtlich einer flächensparenden Bauweise entgegenkommen würde. Dies kann durch

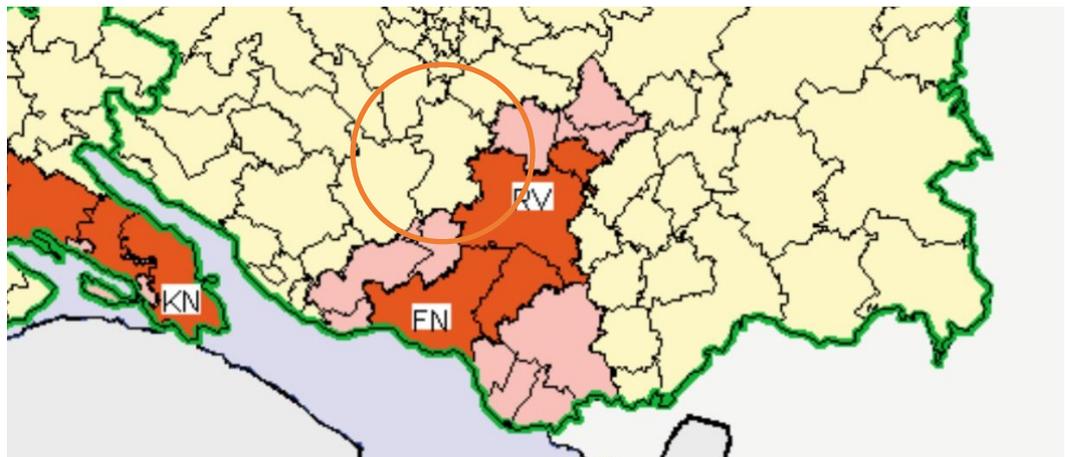
eine Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erreicht werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

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



6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswir-

kung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden (...) Horgenzell (...) (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002): Mittelbereich Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Bodnegg, Fronreute, Grünkraut, Horgenzell, Ravensburg, Schlier, Vogt, Waldburg, Weingarten, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende;
- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.2 (Z) 1 Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur "Siedlungsbereich" dargestellt.

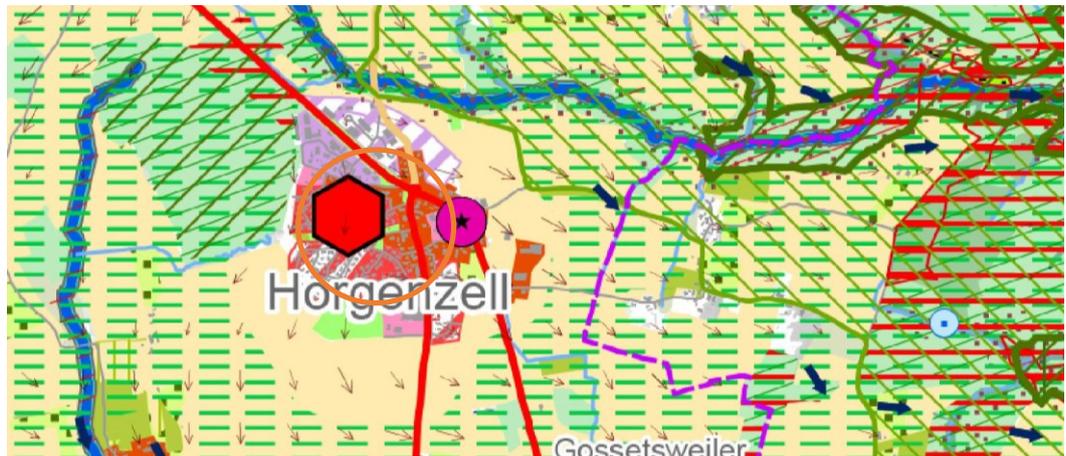
- 2.4.2 (Z) 2 Als Siedlungsbereiche werden folgende Gemeinden festgelegt. Ist die verstärkte Siedlungstätigkeit in geeigneten Teilorten der Gemeinde zu konzentrieren, sind diese in Klammern benannt. In allen anderen Fällen ist die Siedlungsentwicklung in den Gemeindehauptorten zu konzentrieren.

Das Teil-Oberzentrum Ravensburg / Weingarten mit den Gemeinden Baienfurt, Baidt, Berg, Fronreute (Teilort Blitzenreute), Grünkraut, Horgenzell, Schlier und Wolpertswende (Teilort Mochenwangen).

- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.

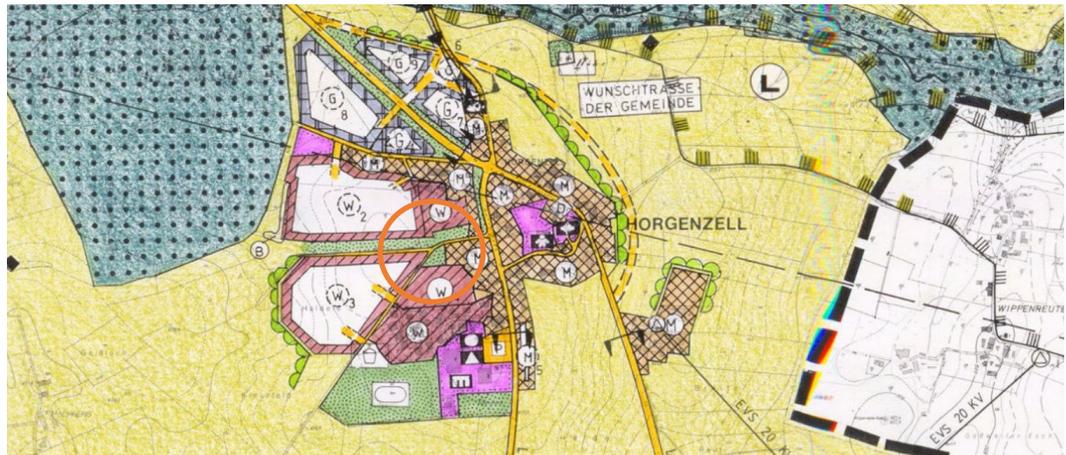
6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Siedlungsbereich (🔴)



6.2.3.5 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 28.07.2000). Der aufzuhebende Bereich wird hierin als Grünfläche dargestellt, obwohl die Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.02.1994) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Teilaufhebung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, und die Zulässigkeit von Vorhaben somit künftig gemäß § 34 BauGB geregelt wird, ist keine Änderung oder Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

6.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünfläche



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

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

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Da der Teilaufhebung ein konkretes Bauvorhaben für den betroffenen Bereich zugrunde liegt, wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Horgenzell geprüft.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Umsetzung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen und Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren, ohne dadurch das Ortsbild zu beeinträchtigen.

6.2.4.3 Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB
 - 7.1.1 Umweltprüfung
 - 7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Teilaufhebung des Bebauungsplans "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung
 - 7.1.2.1 Im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu kommt es zu keinen Eingriffen. Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- 7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - 7.2.1 Bestandsaufnahme
 - 7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Horgenzell. Der Bereich ist gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu mit einem Reihenhaus mit mehreren Parteien bebaubar. Eine Umsetzung fand bisher nicht statt und als Realbestand findet sich vor Ort ein brachliegender Grünlandbestand, sowie im westlichen Randbereich der asphaltierte Verkehrsweg "Kornstraße". Südlich angrenzend an das Plangebiet findet sich die Erschließungsstraße "Rathausweg". Im östlich angrenzenden Bereich findet sich ein Fußgängerweg, der in bestehende Wohnbebauung übergeht. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher oder funktionaler Nähe. Durch das bestehende Baurecht des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist bereits eine Vorbelastung der Schutzgüter anzunehmen. Die faktisch versiegelten Bereiche können nicht mehr als Lebensraum dienen. Zudem können hier die Bodenfunktionen nicht mehr wirken und die Versickerung des auftretenden Niederschlagswasser wird verhindert. Die Gartenflächen der Grundstücke sind unverdichtet und lassen eine beeinträchtigte Versickerung zu. Aufgrund der anzunehmenden Versiegelung kommt es insgesamt zu einer Wärmeentwicklung, welche insbesondere in den Sommermonaten spürbar ist. Die Kaltluftentstehung ist größtenteils unterbunden. Im Realbestand lässt das vorhandene Brachland eine ungestörte Versickerung zu. Die westlichen, asphaltierten Bereiche weisen keine Bodenfunktionen mehr auf und die Versickerung

des auftreffenden Niederschlagswasser wird verhindert. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und dem fehlenden Bezug zur offenen Landschaft, bestehen keine Wechselbeziehungen zum Schutzgut Landschaftsbild.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Durch die Planung kommt es zur Teilaufhebung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu. Die bisherigen Festsetzungen innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs sind gegenstandslos. Dadurch richtet sich die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben im bereits bebauten Bereich nach § 34 BauGB. Nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dadurch nicht zu erwarten. Da sich keine geschützten Biotop oder Schutzgebiete im direkten Umfeld befindet, und die Fläche bereits von weiterer Bebauung umgeben ist, kommt es hier zu keiner Beeinträchtigung. Sollte es im Zuge von Einzelbauvorhaben zur Nachverdichtung im Gebiet kommen, kommt es zu geringfügigen Einbußen von innerörtlichen Freiflächen. Diese können dann nicht mehr als Lebensraum dienen. Zudem gehen die Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren und die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswasser wird weiter eingeschränkt. Nennenswerte Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind nicht gegeben. Gegebenenfalls kann durch die Rodung einzelner Gehölze die Frischluftproduktion weiter eingeschränkt werden. Aufgrund fehlender Beziehungen zur freien Landschaft, ist das Schutzgut Landschaftsbild von der Planung nicht betroffen.

Begründung – Sonstiges

7.3 Umsetzung der Planung

7.3.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.3.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.3.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.3.2 Wesentliche Auswirkungen

7.3.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

7.4 Erschließungsrelevante Daten

7.4.1 Kennwerte

7.4.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,12 ha

7.4.2 Erschließung

7.4.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserkanal der Gemeinde

7.4.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

7.4.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Stuttgart

7.4.2.4 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg

7.4.2.5 Müllentsorgung durch: Veolia GmbH, Bad Waldsee

7.4.2.6 Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Blick von Südosten auf den südlichen Bereich der Teilaufhebung; links der "Rathausweg", im Hintergrund die Bestandsbebauung entlang der "Kornstraße"



Blick von Süden auf den östlichen Bereich der Teilaufhebung; rechts der Fußweg, im Hintergrund die Bestandsbebauung entlang der "Kornstraße"



9.1 Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung erfolgte in der Gemeinderats-sitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

9.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Horgenzell, den

.....

(Volker Restle, Bürgermeister)

9.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Horgenzell, den

.....

(Volker Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Ortsmitte II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Horgenzell, den

.....

(Volker Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.06.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung

David McLaren
Michael Schrade

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. D. McLaren)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.