

Große Kreisstadt Horb am Neckar

Bebauungsplan "Untere Gärten - Erweiterung" in Horb am Neckar - Ahldorf

Begründung

Stand: 10.11.1994

NACHTRIEB & WEIGEL

Mechthildstr. 68
Bahnhofstr. 44

72108 Rottenburg
67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung

Telefon/Telefax 07472/26452
Telefon 06232/77320 Telefax 620583

Bebauungsplan "Untere Gärten - Erweiterung" in Horb-Ahldorf

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Ahldorf sind nur noch begrenzt Neubaugrundstücke vorhanden. Baulücken sind nur noch innerhalb des alten Ortes in geringem Umfang vorhanden. In den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind Baugrundstücke praktisch nicht mehr vorhanden.

Für die zu überplanenden Grundstücke liegen Bauwünsche von Eigentümern vor. Daneben ist die Fläche verkehrsmäßig gut zu erschließen. Alternativstandorte sind derzeit keine vorhanden.

Vor einigen Jahren wurde bereits auf einem Grundstück im Geltungsbereich ein Wohngebäude genehmigt. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich der Sportplatz mit Vereinsheim, Tennisplätze und in etwas größerer Entfernung einige Gewerbebetriebe.

Der gesamte Bereich soll mit einem Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP und im FNP-Entwurf 1992 als "Mischbaufläche (geplant)" dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Planung entgegenstehen.

Das Baugebiet soll abweichend vom Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Dafür sind folgende Gründe maßgebend:

- Die Parzellengröße der einzelnen Grundstücke sind nicht geeignet zur Aufnahme von Gewerbebetrieben.
- Der Bedarf an Wohnungen in Ahldorf ist als dringend einzustufen, so daß in diesem Bereich vornehmlich Wohngebäude errichtet werden. Bei einem eventuellen Streitfall ist die tatsächlich vorhandenen Bebauung maßgebend und nicht die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietsart.

3. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt nordwestlich der alten Ortslage im Übergangsbereich zu der baulichen Erweiterungen des Ortes nach 1945. Es handelt sich um schwach nach Norden abfallendes Gelände (Höhenunterschied ca. 1 m).

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße "Untere Gärten" und den daran nach Norden anschließenden Sportplatz begrenzt. Die südliche Begrenzung stellen die Gartenbereiche der Bebauung entlang der Nordstetter Straße dar. Gartengrundstücke, die von der Straße "Untere Gärten" erschlossen werden, bilden die östliche Grenze. Im Westen schließt das Baugebiet "Untere Gärten" an (Bebauungsplan als Fluchtlinienplan und Mischgebietsfestsetzung).

Das Gelände dient mehrheitlich als Wiese und Garten, Fl.St.Nr. 1844 wird als Lagerplatz genutzt. Fl.St.Nr. 70 ist mit einem Wohnhaus (I + D) und einem Nebengebäude bebaut. Die Zufahrt erfolgt über einen Feldweg, in dem sich eine Wasser-/Abwasserleitung befindet. Im Plangebiet befinden sich 3 Obstbäume.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern mit I - II Vollgeschossen bzw. einem ausgebauten Dachgeschoß. Die Dachneigung bewegt sich um 30°. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere kleine Gewerbebetriebe.

Für das gegenüberliegende und seit langem vorhandene Sportgelände (Sportplatz, Vereinsheim) wird derzeit der Bebauungsplan "Sportplatz" aufgestellt, in dem auch eine Mehrzweckhalle vorgesehen ist. Mit dem Bebauungsplan "Sportgelände" soll der planungsrechtlich nicht erfaßte Bereich des Sportplatzes städtebaulich geordnet und abgesichert werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück Fl.St.Nr. 1843 liegt teilweise im Geltungsbereich des am 29.11.1962 genehmigten Bebauungsplanes "Untere Gärten". Es handelt sich um einen Fluchtlinienplan, der nicht als qualifizierter Bebauungsplan zu betrachten ist. Die Geltungsbereichsgrenze teilt Grundstücke in Innen- und Außenbereichsteile. Die alten Festsetzungen treten im neuen Plangebiet außer Kraft.

Das Plangebiet liegt im am 23.12.1981 nach § 22 Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Grabungsschutzgebiet "Untere Gärten". Veränderungen im Grabungsschutzgebiet und Arbeiten, durch die verborgene Kulturdenkmale zu Tage gefördert oder gefährdet werden können, dürfen nur mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes vorgenommen werden. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderungen die im Grabungsschutzgebiet vermuteten Kulturdenkmale nicht gefährden. Die Genehmigung kann mit Anfragen oder unter Bedingungen

erteilt werden; das Landesdenkmalamt hat vor seiner Entscheidung die Gemeinde zu hören.

5. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll für die Grundstücke im Geltungsbereich Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dabei ist insbesondere die Nähe zu den vorhandenen Sporteinrichtungen sowie der geplanten Mehrzweckhalle zu beachten.

5.1. Städtebauliche Konzeption

Entsprechend den Vorstellungen der Stadtverwaltung und der betroffenen Grundstückseigentümer wird eine Überbauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern gewählt. Die Erschließung erfolgt über einen Stich von der Straße "Untere Gärten" aus. Dieser Stich nimmt die Erschließungsleitungen auf. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 400 und 600 m² bei freistehenden und um ca. 350 m² bei Doppelhäusern.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die Ausnahmen des § 4 Abs. 7 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund der beabsichtigten Nutzung im Gebiet gewählt (vgl. Ausführungen unter Punkt 2.) und vor allem im Verhältnis zum realisierten Teil des Bebauungsplanes "Untere Gärten". Dort wurde die Mischgebietsfestsetzung planerisch nie erreicht. Entlang der Murber Steige befinden sich nämlich neben einem Baugeschäft, dessen Lagerflächen durch den neuen Bebauungsplan mit überplant werden, ausschließlich Wohngebäude.

Eine Konfliktsituation wegen möglicher Lärmbeeinträchtigungen der neu dazukommenden Wohngebäude ergibt sich insbesondere durch den bestehenden Sportplatz und die künftige Mehrzweckhalle. Dieser Konflikt könnte durch eine Lärmschutzwand/-wall so gelöst werden, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Der Preis wäre aber eine Trennung ("Berliner Mauer"), die das Ortsgefüge erheblich stören würde. Eine weitere Möglichkeit wäre, das geplante Wohngebiet als "Mischgebiet" auszuweisen, um die höheren Orientierungswerte nach DIN 18005 "ausnutzen" zu können. Diese Möglichkeit scheint nicht sinnvoll, da mit dieser Festsetzung weitere Störquellen in das Gebiet hineingezogen werden könnten und eine zusätzliche Verlärmung zur Folge hätten. Daneben ist aus der Genehmigungspraxis bei Einzelvorhaben die Schwierigkeit bekannt, den Zeitpunkt zu bestimmen, ab wann ein Mischgebiet zu einem Gewerbebereich wird bzw. den

Charakter eines Wohngebietes aufweist. Die Lärmproblematik ist insbesondere auch für das derzeit noch unbebaute, aber nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes teilweise bebaubare Fl.St. 1843 von Bedeutung.

Eine Mischnutzung ist im Plangebiet nicht beabsichtigt. Daher wurde die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" gewählt.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der Umgebung. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) setzen das Maß der Nutzung fest. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden durch die Festsetzungen nicht überschritten. Die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl werden mit 0,3/0,6 etwas geringer angesetzt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen. Andere als Vollgeschosse werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5.2.3. Flächen und Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Zur Problematik der mit dem vorhandenen Sportplatzes und der künftigen Mehrzweckhalle verbundenen Lärmimmissionen wird in Kapitel 6. ausführlich Stellung genommen.

Das gesamte Baugebiet wurde daher als Bereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Randbereiche zur Straße "Untere Gärten" sowie nach Osten hin wurden Firstrichtungen zwingend festgeschrieben, um eine einheitliche Gebäudestellung zu erzielen. Daneben enthält der Bebauungsplan Vorschriften zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke.

5.4. Grünordnung

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich als Garten- und Wiesenfläche sowie teilweise als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Zur Realisierung der Bebauung müssen drei Obstbäume entfernt werden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden ca. 10 neue Bäume vorgesehen. Die Freibereiche auf den Grundstücken werden als Gärten angelegt (vgl. auch 6.2.).

5.5. Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die "Murger Steige" und die "Unteren Gärten". Die Straße "Untere Gärten" wird auf eine Breite von 5,0 m ausgebaut. Zur Sportplatzböschung wird ein Randstreifen von ca. 0,50 m angelegt. Der Wohnweg mit Wendepalte wird in einer Breite von 5,0 m im Mischprofil ausgeführt.

5.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist ebenso möglich wie der Anschluß an das Abwassernetz in den "Unteren Gärten" (Leitungen im Bereich des Wohnweges vorhanden). Der Kanal im Bereich der Straße "Untere Gärten" muß aufdimensioniert werden. Da der Kanal auch künftig in geringer Tiefe liegt (ca. 2 m tief), wird die Höhenlage der Gebäude in Abhängigkeit von der Höhenlage des Übergabepunktes festgesetzt, um die Entwässerung zu sichern.

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1. Sport- und Freizeitlärm

Die von Sport- und Freizeitanlagen herrührenden Geräusche - hierzu werden auch die Geräusche von Einrichtungen, die im engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Sportanlage stehen gerechnet - sind in vielen Fällen Ursache für Wohnnachbarschaftskonflikte. Ruhebedürfnis im Wohngebiet und Nutzungswünsche an Sporteinrichtungen stehen sich hier gegenüber.

Für die bauleitplanerische Zuordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung gilt der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Die Flächenzuordnung hat so zu erfolgen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die den Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden. Die Erheblichkeit ist dabei abhängig von der Lautstärke der Geräusche, der Einwirkzeit und der Einstellung der Betroffenen zu der Geräuschquelle. Die Grenze des gesundheitlich zumutbaren liegt bei dauerhaften Geräuscheinwirkungen tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Über dieses Immissionsschutzrecht hinaus sind innerhalb der Baugebiete die Regelungen der Baunutzungsverordnung zu beachten. Dennoch sind Anlagen für sportliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten allgemein zulässig. Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb der einzelnen Anlagen gilt im weiteren die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG), in der Immissionswerte vorgegeben sind. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten tagsüber 50 dB(A), sonst 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ruhezeiten sind werktags von 6-8 Uhr und von 20-22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen betragen die Ruhezeiten 7-9 Uhr, 13-15 Uhr und 20-22 Uhr. Die Mittagsruhe ist jedoch nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen zwischen 9-20 Uhr mindestens 4 Stunden beträgt.

6.1.1 Sportplatz und Umgebung

Im vorliegenden Fall sind zur Beurteilung der Immissionssituation für die geplante Wohnbebauung neben dem bereits seit langem vorhandenen Sportplatz mit Flutlichtanlage und Vereinsgaststätte, dem Trainingsplatz und ca. 25 Parkplätzen die ebenfalls vorhandenen Tennisplätze sowie die geplante Mehrzweckhalle von Bedeutung. Die Tennisplätze liegen in ca. 110 m Entfernung von der geplanten Wohnbebauung und ca. 4 m tiefer.

Das nächste Wohnhaus im planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzten Baugebiet "Untere Gärten" befindet sich auf Fl.St.Nr. 1860/4 in ca. 23 m Entfernung vom Sportplatz.

Die gewachsene Gemengelage in den "Unteren Gärten" bedingt eine gegenseitige Rücksichtnahme. Daher sind im unmittelbaren Umfeld des Sportplatzes schon jetzt höhere Immissionswerte hinzunehmen. Diese zu dulgenden Immissionswerte sollen möglichst diejenigen Immissionswerte der Gebietsart mit dem nächst niedrigen Schutzanspruch nicht überschreiten (Lärmschutzbibel des Innenministeriums Baden-Württemberg, Ausgabe 1991, S. 119).

Im vorhandenen Baugebiet "Untere Gärten" ist das durch die Mischgebietsfestsetzungen im alten Bebauungsplan beabsichtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nur unmittelbar westlich des Sportplatzes erreicht worden. Im Bereich zwischen der Nordstetter Straße sowie dem in Ost-West-Richtung verlaufendem Teil der Murber Steige und der Straße "Untere Gärten" stellt das Baugebiet eher ein "Allgemeines Wohngebiet" dar. Da bei der Beurteilung der Immissionssituation immer von den tatsächlichen Verhältnissen und nicht von den planungsrechtlichen beabsichtigen auszugehen ist, wären die hier zu dulgenden Immissionswerte diejenigen der Gebietsart "Mischgebiet" (vorhandene/geplante Bebauung: WA-Charakter; Gebiet mit nächstniedrigem Schutzanspruch: MI). Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV lauten für MI: tags 60 dB(A), Ruhenzeit 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Die Belegung des Sportplatzes findet nach einer Stellungnahme des Fußballvereins Ahldorf e.V. wie folgt statt:

- 2-3 Vorbereitungsspiele
- 15 Tage Heimspiel der 1. und 2. Mannschaft, wobei je Spieltag 2 Spiele nacheinander (also ca. 4 Stunden) stattfinden.
- Kleinfeldturnier (vereinsintern) ca. 2 Tage
- Trainingsbetrieb im Sommer 2 x wöchentlich von 19-21 Uhr
- Pokalspiele werden ausgelost; im für den FVA ungünstigsten Fall findet kein Heimspiel statt.

Nach Schätzung des FVA ist bei den Spielen mit ca. 30-50 Autos der Spieler und Zuschauer zu rechnen.

Es ist bei den derzeitigen Verhältnissen also mit Spielbetrieb an 19-20 Tagen sowie an Pokalspieltagen zu rechnen.

Neben dem mit dem Spielbetrieb auf dem Sportplatz und dem damit verbundenen Verkehr sind insbesondere der mit den Veranstaltungen in der künftigen Mehrzweckhalle verbundene Lärm (Verkehr, an- und abmarschierende Veranstaltungsbesucher, Veranstaltungslärm bei Fasnet oder Disco....) von Bedeutung. Nach Auskunft der Ortschaftsverwaltung ist in der geplanten Mehrzweckhalle mit ca. 11 größeren kulturellen und sportlichen Veranstaltungen zu rechnen. Diese werden von ca. 19 bis 1 Uhr dauern; es wird mit ca. 50-70 PKW gerechnet. Die "normale" Hallenbelegung für die Vereine dürfte täglich von Montag bis Samstag von ca. 19-21/22 Uhr erfolgen. In dieser Zeit findet das Training von Gymnastik- und Tischtennisabteilung statt; im Winterhalbjahr auch von Tennisspielen und Fußballern. Es wird mit ca. 10-15 PKW pro Tag gerechnet. Die Mehrzweckhalle befindet sich derzeit ebenso im Planungsstadium wie der als Grundlage dienende Bebauungsplan.

6.1.2. Einschätzung des Sportlärms

Als Planungshilfe für die Einschätzung des vom Sportplatz ausgehenden Lärms kann das im Auftrag des Niedersächsischen Umweltministeriums vom TÜV Norddeutschland durchgeführte Gutachten "Sport und Umwelt" von 1987 herangezogen werden.

Darin wurde der Lärm von Sportanlagen unterschiedlichster Art untersucht und eine Reihe von Schallpegelmessungen durchgeführt. Für ein Fußballfeld wurden in 50 m Abstand vom Spielfeldrand (weniger als 300 Zuschauer) Mittelungspegel von 49-56 dB(A) festgestellt. Die Maximalpegel in 50 m Entfernung liegen bei ca. 80 dB(A) bei Torschreien von ca. 200 Zuschauern bzw. 75 dB(A) bei Schiedsrichterpfiffen.

Aus diesen Lärmmessungen und den zulässigen Immissionswerten ergeben sich gemäß des Gutachtens "Sport und Umwelt" folgende Mindestabstände zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern:

Anhaltswerte für den Mindestabstand in m von Wohnbebauung bei Ausweisung als

	WR	WA	MD/MI
Fußballplatz (ein Normalspielfeld)	110	60	35
Bolzplatz (40 x 20 m)	60	40	25
2 Tennisplätze	60	35	20

Die Abstandswerte für die Tennisplätze werden bei weitem eingehalten (110 m vorhanden, Empfehlung zu NA 35 m und zu MD/MI 20 m); der mit den Tennisplätzen verbundene Freizeitlärm soll daher außer Betracht bleiben.

Legt man die "Linien gleichen Beurteilungspegels an einem Fußballplatz bei einem 4-stündigen Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten" aus der Studie "Sport und Umwelt" zugrunde, muß in ca. 20m Entfernung vom Sportplatz mit einem Pegel von ca. 58 dB(A) gerechnet werden (vgl. Schaubild nächste Seite).

Parkplatzgeräusche sind nach der 18. BImSchV getrennt zu erfassen und daher ebenso nicht berücksichtigt wie der mit der geplanten Mehrzweckhalle verbundene Lärm.

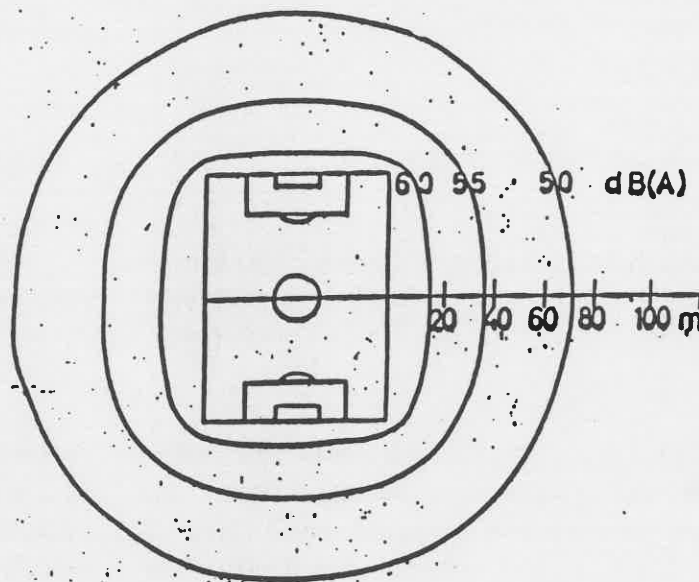


Bild: Linien gleichen Beurteilungspegels an einen Fußballplatz....
aus: "Sport und Umwelt" 1987

6.1.3. Folgerungen

Der Abstand zwischen dem bestehenden Sportplatz und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude beträgt ca. 15 - 20 m und liegt dabei deutlich unter den Empfehlungen aus der Studie "Umwelt und Sport".

Ein Vergleich der mit der Sportplatzuntersuchung verbundenen geschätzten Immissionswertes mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für "Allgemeine

Wohngebiete" und für das Gebiet mit den nächst niedrigen Schutzanspruch ("Mischgebiet") kommt zum folgenden Ergebnis:

		Immissionsrichtwerte		geschätzter Lärm Sportplatz
		WA	MI/MD/MK	
tags		55	60	
Ruhezeiten:				
werktags	6 - 8	50	55	58 dB(A) ohne Verkehr und Mehrzweckhalle
	20 - 22			
Sonn- und feiertags	7 - 9			
	13 - 15			
	20 - 22			

Aufgrund der Lage der Stellplätze und der Gaststätte ist bei Spielbetrieb schon heute mit Beeinträchtigungen durch Sportlärm auf dem angrenzenden Grundstücken zu rechnen. Dazu können in den Abendstunden (Training !) Beeinträchtigungen durch die Flutlichtanlage kommen.

Diese Beeinträchtigungen werden vor dem Hintergrund der (gewachsenen) Gemengelage sowohl für die vorhandene wie auch für die geplante Wohnbebauung insbesondere vor dem Hintergrund einer wohnortnahen Versorgung mit Sportflächen als zumutbar erachtet.

Mit der geplanten Mehrzweckhalle und dem darin stattfindenden Übungsbetrieb sowie den sonstigen Veranstaltungen ist mit weiteren zusätzlichen Immissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr, die an- und abmarschierenden Veranstaltungsbesucher sowie den Veranstaltungslärm selbst zu rechnen. Dazu kommt eine weitere zusätzliche Belegung der (umzugestaltenden) Stellplätze zwischen Gaststätte und geplanter Mehrzweckhalle.

Die Summe der Beeinträchtigungen kann Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Dies betrifft zunächst die geplante Mehrzweckhalle und ist im Bebauungsplan "Sportplatz" zu regeln. Daneben können am Sportplatz Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden (z.B. bei Aufstieg in eine höhere Spielklasse, mehr Zuschauer.....).

Nach § 9 der 18. BImSchV bestehen solche Maßnahmen z.B. in der Schallpegelbegrenzung der Lautsprecheranlage, technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. lärmindernde Ballfangzäune, Lärmschutzwälle) oder der Festsetzung von Betriebszeiten.

Von einer Festsetzung von Betriebszeiten kann abgesehen werden, wenn die Geräuschemission an weniger als 18 Kalendertagen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) außerhalb von Gebäuden überschreiten, dies jedoch höchstens bis zu 70 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten tags, 65 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) nachts.

Maßnahmen können bei Veränderungen der Immissionssituation durch den Spielbetrieb auch erforderlich werden, wenn die geplante Wohnbebauung nicht realisiert wird. Zusammenfassend ist festzustellen, daß im geplanten Wohngebiet mit Lärmbeeinträchtigungen durch Sportlärm (Trainings- und Spielbetrieb auf dem Sportplatz sowie auf dem Tennisplatz), Veranstaltungslärm (Übungsbetrieb und Veranstaltungen in der geplanten Mehrzweckhalle) sowie dem Verkehr von Sportlern und Veranstaltungsbesuchern gerechnet werden muß. Diese Lärmbeeinträchtigungen werden als zumutbar eingeschätzt.

6.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

6.2.1. Beschreibung der zu erwartenden Projektwirkung im Plangebiet

Um die mittelbaren und unmittelbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Erschließung des Baugebietes abschätzen zu können, werden vor der eigentlichen Bestandsdarstellung die zu erwartenden Wirkungen aufgezeigt (siehe Tabelle).

Art der Projektwirkung	baubedingt	anlagebedingt
Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen		
* Bodenbewegungen	X	
* Bauwerke		X
* Beanspruchung von Vegetationsfläche	X	X
* Nutzungsansprüche	X	X
* Versiegelung		X
Immissionen		
* Lärm	X	X
* Abgase/ Stäube	X	
Funktionale Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes		
* Rodung von Vegetation	X	
* Beanspruchung von Vegetationsfläche		X
* Veränderung des Bodengefüges	X	X
* Änderung des Wasserhaushaltes		X
* Änderung der Phänologie des Planungsraumes		X
* kleinklimatische Veränderungen		X

Tabelle: Übersicht der zu erwartenden Projektwirkung

Das Plangebiet ist Teil einer größeren und Zusammenhängenden unbebauten Fläche zwischen dem alten Ortsrand von Ahldorf und den südlich und westlich angrenzenden neueren Bauflächen. Wie in der Umgebung des Plangebietes herrschen Wiesen- und Gartennutzungen im Plangebiet selbst vor, wobei eine Teilfläche als Lagerfläche genutzt wird. Auf den Wiesen befinden sich insgesamt drei Obstbäume, die der Bebauung weichen müssen. Auf den nicht bebauten teilen der bebauten Grundstücke herrschen Haus- und Ziergartennutzungen vor.

Als nachhaltig und erheblich ist insbesondere die Bodenversiegelung durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einzustufen. Die zunehmende Versiegelung hat Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und auf das Kleinklima.

6.2.2. Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes

In Abhängigkeit von der vorgesehenen Grundflächenzahl sowie den erforderlichen Verkehrsflächen ist mit einer Versiegelung von ca. 40 % der Fläche im Plangebiet zu rechnen. Auf diesem Flächenanteil ist mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen. Zur Minderung wurde versucht, die Grundstücke und die Erschließungsanlagen sparsam zu dimensionieren, wobei die Vorstellungen der künftigen Nutzer diese Maßnahme beeinflussen, d.h. kleinere Grundstückszuschnitte oder eine dichtere Bebauung nicht möglich waren.

Die zu entfernenden drei Obstbäume werden durch ca. 10 anzupflanzende Bäume ersetzt. Die nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke werden als Hausgärten gestaltet.

6.2.3. Zusammenfassung

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig ausgeglichen werden. Es handelt sich bei dem Baugebiet um eine kleinere Fläche, die die vorhandene Bebauung ergänzt. Durch ihre Lage im Innenbereich wird die weitere Inanspruchnahme der freien Landschaft verhindert. Bei Abwägung der unterschiedlichen Belange, insbesondere des Bedarfes an Wohnbauflächen und des erforderlichen Umweltschutzes in den gemeindlichen Gremien, stellen sich im vorliegenden Falle die mit dem Vorhaben verbundenen und teilweise geminderten Eingriffe als noch hinnehmbar dar.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1. Bodenordnung

Es ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Eine Neuzuteilung der Grundstücke ist auf freiwilliger Basis über Kauf und Erschließungsbeiträge vorgesehen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Gebietes:		8125 m²	100,0 %
Verkehrsflächen:			
Wohnweg	500 m ²		
Untere Gärten	671 m ²	1170 m²	14,4 %
Nettobauland		6955 m²	85,6 %

9. Zahl der Wohneinheiten/Einwohnerzahl

Es entstehen maximal 12 Baugrundstücke. Bei 1,5 Wohneinheiten je Gebäude ist von 18 Wohnungen auszugehen. Geht man von ca. 2,5 Bewohnern je Wohneinheit aus, so sind im Plangebiet ca. 45 neue Bewohner zu erwarten.

10. Kosten

Die Finanzierung der Erschließungskosten wird gemäß dem Grundsatzbeschuß des Gemeinderates von 1983 durch einen vertraglich vereinbarten Flächenbeitrag (Gewinnabschöpfung) bzw. dem Grundstücksmehrerlös abgedeckt.

Rottenburg/Horb, den 07.05.1994/10.11.1994


NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau * Umweltplanung
UNGÄBG5.WPS

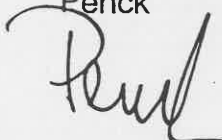
anerkannt:

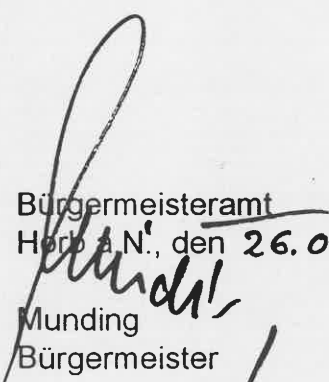
Stadtplanungs- und Hochbauamt
Horb a.N., den **26.01.1995**

Hotz



Penck




Bürgermeisteramt
Horb a.N., den **26.01.1995**
Munding
Bürgermeister