

## **5. Änderung des Bebauungsplanes „Waldbrunnen“ in Horb a.N. - Grünmettstetten**

### **BEGRÜNDUNG**

#### Bestand:

Der Bebauungsplan „Waldbrunnen“ in Horb a.N. - Grünmettstetten ist seit dem 14.04.1975 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 4 Mal in Teilbereichen geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,25 ha und weist allgemeine Wohnbauflächen (WA) aus. In Teilbereichen wurden öffentliche, zweckgebundene sowie private Grünflächen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt größtenteils im Bebauungsplan „Waldbrunnen“. Teilbereiche liegen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes „Am Killberg“ oder im unüberplanten Innenbereich.

#### Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Teilung des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 575 soll die bisher festgesetzte private Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. Hierdurch wird im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf dem Grundstück ein weiterer Wohnbauplatz entwickelt.

Im Zuge des Baugebietes „Am Killberg“ wurde die „Killbergstraße“ ausgebaut. Durch den Ausbau sind sogenannte Restflächen übrig geblieben, welche nun den angrenzenden Bauplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldbrunnen“ durch den Verkauf der Flächen zugeschlagen werden sollen. Da diese Restflächen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Killberg“ als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt sind und teilweise im unüberplanten Innenbereich liegen, werden diese in den Geltungsbereich dieser Änderung aufgenommen und überplant.

#### Planungsinhalt:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Grundstück mit der Flst.-Nr. 575 und Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 790/2, 575/1 und 2592, Gemarkung Horb a. N. - Grünmettstetten. Im Bereich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 575 weist der Bebauungsplan in Teilbereichen eine „Allgemeine Wohnbaufläche“, eine „Private Grünfläche“ und eine „Straßenverkehrsfläche“ auf. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 790/2 liegt größtenteils im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Am Killberg“ und ist hier als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 790/2, 575/1 und 2592 liegen im unüberplanten Innenbereich.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Waldbrunnen“ überplant zur „Killbergstraße“ hin ca. 68 m<sup>2</sup> des angrenzenden Bebauungsplans „Am Killberg“. Im Bebauungsplan „Am Killberg“ ist diese Fläche als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt und wird mit dieser Änderung als „allgemeine Wohnbaufläche“ überplant.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Waldbrunnen“ überplant zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldbrunnen“ und „Am Killberg“ ca. 455 m<sup>2</sup> unüberplante Fläche in „Allgemeine Wohnbaufläche“.

Um auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 575 zwei Wohnbauplätze zu ermöglichen, wird die bisher ausgewiesene „Private Grünfläche“ in eine „Allgemeine Wohnbaufläche“ geändert und das Baufenster erweitert. Um eine Zufahrt über den Fußweg auszuschließen wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die bisher innerhalb des Bebauungsplans bereits festgesetzte Nutzungsschablone wird übernommen. Eine Auflockerung im Bereich der Dachgestaltung soll erfolgen, so dass hier eine Dachneigung von 25-35° festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Deckblatt im Planteil geändert:

Der Bebauungsplan „Waldbrunnen“ soll nun dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich durch eine zukünftige Grundstücksteilung ein weiterer Bauplatz mit einem Baufenster ausgewiesen wird.

Folgende Änderungen sind daher geplant:

- a) Änderung der Nutzung der „Privaten Grünfläche“ in „Allgemeine Wohnbaufläche“ in Teilbereichen,
- b) Erweiterung des Baufensters,
- c) Ausweisung eines Zufahrtsverbotes,
- d) Einbeziehung von Teilbereichen der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 790/2, 575/1 und 2592 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldbrunnen“ und Ausweisung als „Allgemeine Wohnbaufläche“,
- e) Ausweisung der Nutzungsschablone aus dem Bebauungsplan „Waldbrunnen“, mit angepasster Dachneigung.

#### Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung der privaten Grünfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 575 Gemarkung Horb a.N. - Grünmettstetten in eine künftige Wohnbaunutzung wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Durch die Lage des Änderungsbereiches im Plangebiet und die Nähe zur Bestandsbebauung ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Ein Pietätsabstand von einer möglichen Bebauung zum Friedhof wird mit mindestens 10 Metern weiterhin eingehalten. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich an die Festsetzungen der Umgebung. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

#### Entwässerung:

Da der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im südlichen Bereich durch einen Mischwasserkanal abwassertechnisch bereits erschlossen ist, steht in diesem Bereich kein Trennsystem zur Verfügung. Eine Versickerung Vorort auf den Baugrundstücken ist aufgrund begrenzter Flächen pro Grundstück und der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus wasser-

wirtschaftlicher Sicht ist eine Regenrückhaltung mit Retentionsvolumen, bei einer Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.

#### Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragsteller getragen. Hierzu wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Großen Kreisstadt Horb a. N. und dem Antragsteller geschlossen.

#### Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und liegt mit Datum vom 25.03.2020 bei. Dieser kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben durch das Bundesnaturschutzgesetz wird keine zusätzliche textliche Festsetzung im Rahmen des Änderungsverfahrens im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger Öffentlicher Belange werden über die Änderung der Planung informiert. Der Ortschaftsrat Grünmettstetten hat in seiner Sitzung am 15.06.2020 der Einleitung des Verfahrens zugestimmt.

#### Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Austrichbereich von Gesteine des Mittleren Muschelkalks.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt, Horb a.N. den 10.06.2021  
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Lidia Melito-David

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 29.09.2021

gez.

Peter Rosenberger,  
Oberbürgermeister