

6. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlwasen“ in Horb a.N. - Bildechingen

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Mühlwasen“ in Horb a.N. - Bildechingen ist seit 04.10.1971 rechtsverbindlich und wurde bisher 5 mal geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 17,9 ha und weist allgemeine (WA) sowie reine Wohnbauflächen (WR), Mischgebiets (MI)- und Gewerbegebietsflächen (GE) aus.

Die Bebaubarkeit wird über großzügige, meist über mehrere Grundstücke verlaufende Bauflächen definiert.

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 1882 teilweise und 1872 teilweise, Gemarkung Horb a.N.-Bildechingen. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan Bauflächen für Mischgebietsflächen aus.

Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung zu Bauland soll die Nutzungsart sowie die Nutzungsschablone angepasst werden.

Planungsinhalt:

Um das Grundstück entsprechend der Planung bebauen zu können, muss die bisher innerhalb des Änderungsbereichs bereits festgesetzte Nutzungsschablone angepasst werden. Weiterhin werden zur Sicherung bestehender Leitungen Leitungsrechte eingetragen.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Deckblatt im Planteil geändert:

Der Bebauungsplan „Mühlwasen“ soll nun dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich neben der Nutzungsart „Mischgebiet“ auch die Nutzungsart „allgemeines Wohnen“ zusätzlich festgesetzt wird und die Geschossigkeit von II auf III erhöht wird. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit wird auch die Geschossflächenzahl entsprechend angepasst. Leitungsrechte werden entsprechend dem Leitungsbestand festgesetzt.

Folgende Änderungen sind daher geplant:

- a) Ergänzung der Nutzungsart „allgemeines Wohnen (WA)“
- b) Anpassung der Nutzungsschablone
- c) Festsetzung von Leitungsrechten
- d) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung für die Grundstücke Flst.-Nr. 1882 teilweise und 1872 teilweise, Gemarkung Horb a.N.-Bildechingen, wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Ebenfalls ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Die entsprechenden Abstände werden eingehalten. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragssteller getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt und liegt mit Datum vom 27.06.2022 bei. Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Jedoch sind nachfolgende Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung (Außenbeleuchtung):
Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige Maß zu begrenzen.
- Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur)
- Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) – deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten. Die Beleuchtung erfolgt von oben nach unten.
- Laut § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauVO BW) müssen nicht überbaute Flächen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Anlage von „Schottergärten“ ist somit unzulässig.
- Die Grünflächen, die durch Neupflanzungen und zur Ortsrandeingrünung entstehen, sollten extensiv bewirtschaftet und auf Blütenreichtum bei der Artenzusammensetzung geachtet werden, um somit die Insekten zu fördern.
- Trennung von Oberboden und kulturfähigen Unterboden beim Ein- und Ausbau
- Versiegelung auf das notwendige bzw. vorgeschriebene Maß halten (Bebauung bereits z. T. bebaute und versiegelte Gebiete/Bereiche; Bebauung bereits an die vorhandene Kanalisation angeschlossen Gebiete/Bereiche)
- Ein- und Durchgrünung des entstehenden Wohngebiets (Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze und Bäume – ausreichende Pflege und Bewässerung in den ersten Jahren)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen nur zulässig, wenn für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich Vogelschutzglas

oder eine nachgewiesene wirksame Markierung (z. B. Siebdruckverfahren, Folien, außenliegender Sonnenschutz) verwendet werden.

Ergänzend wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese wurden in einer entsprechenden Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Einschätzung ergänzt (Datum 16.11.2022):

Kompensationsmaßnahmen als auch Hilfsmaßnahmen für Vögel u. Fledermäuse in Form von Kästen und Quartieren sind grundsätzlich durch eine fachlich geeignete Person zu verorten. Ebenfalls muss die Reinigung der künstlichen Kästen für Fledermäuse sowie für Vögel einmal im Jahr durch eine fachkundige Person gereinigt werden.

Fledermäuse: Spaltkästen - 1x pro Gebäude

Vögel und Fledermäuse: Im Rahmen des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich ein Gehölzbestand als Kompensationsmaßnahme für den vom Bauvorhaben betroffenen, entwickelt. Die Fläche beträgt insgesamt 80 m².

Pflanzung von 10 Bäumen im Geltungsbereich

Vögel: 5x künstliche Nistkästen

Hinweise:

Wasser- und Bodenschutz

Aufgrund von § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sollte jedoch geprüft werden, ob eine getrennte Ableitung von Schmutz- und nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser, bzw. dessen Versickerung möglich ist.

Im Fall einer möglichen dezentralen Entwässerung ist die Dacheindeckung mit wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien vorzunehmen. Metaleindeckungen aus Kupfer, Blei oder Zink dürfen nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung versehen sind.

Archäologie

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Wasserversorgung

Auf eine gute Trinkwassereffizienz ist zu achten. Insbesondere ist es sinnvoll, Regenwassernutzungsanlagen für Bewässerungszwecke vorzusehen.

Versiegelungen sind im Hinblick auf die Grundwasserneubildung auf das absolut notwendigste Maß zu reduzieren.

Aufgestellt, Horb a.N. den 01.12.2022

Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Katrin Edinger

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 14.12.2022

gez.

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister