

8. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Horb a.N.“ in Horb a.N. und Horb a.N. - Altheim

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Diese gelten ausschließlich für den Änderungsbereich und ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen.

- § 1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Die Bauweise ist im Lageplan wie nachfolgend festgesetzt:
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) d.h. offen, mit den jeweiligen Gebäudelängen gemäß Nutzungsschablone
- § 2 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Büro- und Verwaltungsgebäude sind mindestens II-geschossig auszuführen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Planeinschrieb.
- § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Innerhalb der Nutzungsschablone GI 1 wird eine Mindestgröße von 10.000m² festgesetzt.
Eine Mindestgröße innerhalb der Nutzungsschablone GI wird nicht festgesetzt.
- § 4 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.
- § 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)
Im nördlichen Bereich wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt. Diese ist als unbefestigter Erdweg auszubilden.

§ 6 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 1.) Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also insgesamt nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- 2.) Eingriffe in die umliegenden und vom Eingriff nicht zwangsläufig tangierten Gehölzbestände, Schutzgüter und Biotope (insbesondere die Offenlandbiotope Nr. 175172372641 sowie die FFHMähwiese Nr. 6500023746148858) sind nicht zulässig.
- 3.) Baustelleneinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für Maschinen, Baufahrzeuge und Baustoffe sind zum Schutz der umliegenden Grünlandflächen, Gehölzbestände und Biotope auf bereits versiegelten Flächen und außerhalb des FFH-Gebietes zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, so ist in jedem Fall darauf zu achten, dass das Betreten und Abstellen von jeglichen Materialien auf den nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotoptypen, den FFHMähwiesen des FFH-Gebietes vermieden wird.
- 4.) Bei der Installation von Beleuchtungseinrichtungen ist zu beachten, dass streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs) verwendet werden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert – vom angrenzenden FFH-Gebiet und dem erhalten bleibenden Teil der Pappeln weg - abgestrahlt wird.
- 5.) Die Beräumung der Ackerflächen muss außerhalb der Brutzeit und Revierbildung der Feldlerche erfolgen, damit eine Beschädigung einer potenziellen Brut ausgeschlossen werden kann. Ist eine Beräumung des Baufeldes im Sommerhalbjahr vorgesehen, so sind im Vorfeld Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass keine Feldlerchenbrut innerhalb des Vorhabensbereiches stattfindet.

Ausgleichsmaßnahmen

- 1.) Es wird ein gleichartiger Ersatz für den Wegfall der nach § 30 BNatSchG ausgewiesenen Heckenriegel notwendig, falls diese nicht erhalten bleiben. Dabei gehen 0,1307 ha verloren die in gleichartiger Weise ausgeglichen werden müssen. (P2)
- 2.) Herstellung eines Leitsystems aus linienhaften Gehölzstrukturen für Transferflüge von Fledermäusen durch oder entlang des Gebietes in Ost-West-Ausrichtung. (P5)
- 3.) Der Verlust von sieben Brutplätzen (2 der Goldammer, 3 des Feldsperlings und 2 der Dorngrasmücke) im Offenlandbiotop innerhalb des Geltungsbereichs erfordert die Pflanzung eines Heckenriegels von mindestens 260 m Länge, 5 m Breite und 3 m Höhe (z.B. Feldhecke aus gebietsheimischen Arten mit Schlehe, Liguster, Hartriegel, Hunds-Rose und Eingrifflichem Weißdorn) (P1). Die Feldhecke kann, falls nicht anders möglich auch in zwei bis maximal drei Teilflächen aufgeteilt werden. Zusätzlich ist ein vorgelagerter Krautsaum von mind. 3 m Breite anzulegen (P3), um den Verlust von Nahrungsquellen durch die Versiegelung der Flächen im Plangebiet, auszugleichen. Hierbei kann zum Beispiel der

Schmertterlings- und Wildbienensaum der Firma Rieger-Hofmann ausgesät werden. Um zukünftig neue Höhlenstrukturen für den betroffenen Feldsperling und Singwarten für die Goldammer zu schaffen sind zusätzlich zwischen dem Heckenriegel Wildobstbäume, wie Apfel oder Kirsche, zu pflanzen. (P4) Dies kann in Kombination mit dem Ersatz für den Wegfall der nach § 30 BNatSchG ausgewiesenen Heckenriegel stattfinden. Sollte das Offenlandbiotop erhalten bleiben, ist dennoch ein Ausgleich für den Verlust der Brutplätze, aufgrund der Baumaßnahmen, erforderlich.

- 4.) Für den Verlust von drei Brutplätzen des Feldsperlings sind drei Sperlingskolo-niekästen mit jeweils drei Brutplätzen an geeigneter Stelle im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung zu verhängen. (M6)
- 5.) Durch das Vorhaben geht ein Brutrevier der Feldlerche verloren, welches ausgeglichen werden muss. Dies ist durch die Schaffung einer extensiven Ackerbrache auf einer Fläche von 0,25 ha flächig oder streifenförmig eine Ackerbzw. Buntbrache zu gewährleisten. Die Ausgleichsflächen sollten dabei im Bereich der vom Eingriff betroffenen lokalen Population liegen. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss vor dem Eingriff funktional wirksam sein.

§ 7 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.) Als dezentraler Rückhalte- und Versickerungsraum auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhalte-mulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen, Stauraumkanälen oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Abläufe und Notüberläufe der vorgenannten Anlagen sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Versickerung in den Untergrund darf nur über die belebte Oberbodenschicht erfolgen. Der Speicherinhalt von reinen Rückhalte-räumen kann weiterhin in Form von Rückhalteanlagen beziehungsweise Zis-ternen zur Brauchwassernutzung mit gedrosseltem Ablauf bereitgestellt werden. Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rück-halteanlagen in das öffentliche Kanalnetz, beträgt $q_D = 20 \text{ l/s*ha}$ bezogen auf die gesamte abflusswirksame Grundstücksfläche.
- 2.) Eine Versickerung von möglicherweise verschmutztem Niederschlagswasser ist unzulässig.

Hinweise

Beleuchtung

Die Beleuchtung muss insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ ausgeführt werden. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden.

Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- 1.) Eine Beleuchtung sollte nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- 2.) Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt Notwendige zu begrenzen.
- 3.) Nur Verwendung von Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur).
- 4.) Nur Ausleuchtung der notwendigen Flächen (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung) – deshalb nur Einsatz von abgeschirmten Leuchten.

Artenschutz

Die zu verhängenden Sperlingskoloniekästen sind fachgerecht zu positionieren und im jährlichen Turnus für eine Dauer von mindestens 10 Jahren zu reinigen sind, sodass deren Funktion weiterhin gewährleistet wird. Eine Reinigung über den genannten Zeitraum hinaus, wird empfohlen.

Grünflächen sind insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Talmühlequelle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung (siehe auch Rechtsverordnung des Landratsamtes Freudenstadt zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Talmühlequelle des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung vom 2. Juni 1989).

Es wird darauf hingewiesen, dass im o.g. Wasserschutzgebiet aufgrund des vorhandenen, teils klüftigen Karstgrundwasserleiters nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch aus dem Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung Verunreinigungen innerhalb weniger Tage in die Quelfassung gelangen können.

Diese ausgesprochene Sensibilität des Grundwasserkörpers ist bei etwaigen Bauvorhaben, baulichen Eingriffen oder ggf. weiteren Anpassungen des Bebauungsplans unbedingt zu berücksichtigen.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den geplanten Verkehrsflächen ist entsprechend der Antragsunterlagen über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

Grund und Boden

Nach § 1 a Abs. 1 BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Festlegung von Straßen- und Geländeniveaus sollte insofern versucht werden, dass das bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort wiederverwendet werden kann und nicht abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden muss. Dies gilt insbesondere in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden.

Auf die Regelung in § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk) und der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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 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 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.

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.

Aufgestellt, Horb a.N. den 08.04.2022
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Katrin Edinger

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 20.07.2022

gez.

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister