



Stadt Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Seitenäcker“**

Verfahren nach § 215a BauGB

in Horb a.N. - Altheim

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 08.07.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1	Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2	Flächenbilanz.....	5
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
4.2	Angrenzende Bebauungspläne.....	7
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6.	Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1	Bauliche Konzeption.....	11
6.2	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	11
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.4	Grün- und Freiraumstruktur.....	12
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	13
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	14
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	14
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	17
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	22
8.1	Gewerbelärmimmissionen.....	22
8.2	Staub- und Geruchsimmissionen.....	22
8.3	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	22
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
9.1	Art der Nutzung.....	24
9.2	zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse.....	24
9.3	Bauweise und zulässige Gebäudelängen.....	25
9.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	25
9.5	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen.....	25
9.6	Verkehrsflächen.....	25
9.7	Versorgungsflächen.....	26
9.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.....	26

9.9 Öffentliche und private Grünflächen.....	26
9.10 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	26
9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
9.12 Leitungsrecht.....	27
9.13 Bindungen für Bepflanzungen.....	27
10. Örtliche Bauvorschriften.....	27
10.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	27
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	27
10.3 Werbeanlagen.....	27
10.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen.....	27
10.5 Einfriedungen und Stützmauern.....	28
10.6 Geländemodellierungen.....	28
10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	28
11. Anlagen.....	29

1. Planerfordernis

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für Miet- und Eigentumswohnungen in Horb a.N. ist vor allem aufgrund des guten Arbeitsplatzangebots im Großraum Stuttgart mit direkter Anbindung an die Autobahn A81 und weitere Bundesstraßen sehr hoch. Dies zeigte bereits eine Bedarfsermittlung auf Ebene des Flächennutzungsplanes, mit welcher einige geplante Neubaugebiete in Form von Wohnbauflächen in vielen Ortsteilen ausgewiesen wurden. Davon unter anderem auch in Altheim im Gebiet „Seitenäcker“.

Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur des Ortsteils entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur können auch die Ortsteile der Stadt Horb a.N. die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens und die Wahrnehmung von Aufgaben hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Die Stadt Horb a.N. selbst besitzt in diesem Ortsteil keine Baugrundstücke mehr, trotz stets hoher Nachfrage nach Bauland. Eine Aktivierung des Innenentwicklungspotentials durch die Kommune ist auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation aktuell kaum möglich, da sich ein Großteil der Flächen im Privateigentum befindet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch nicht erwarten, dass sich diese Situation zur Deckung des kurzfristigen Wohnflächenbedarfs verbessert. Vielmehr werden solche Innenbereichsflächen derzeit als Geldanlage zurückgehalten. Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich daher zeitlich und örtlich nur punktuell und können daher nur bedingt für eine gesteuerte Siedlungsentwicklung der Kommune herangezogen werden.

Zur kurzfristigen Entwicklung des im gültigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebiets möchte die Stadt Horb a.N. die Möglichkeiten des Gesetzgebers zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Randbereich der Siedlungsflächen gem. § 13b BauGB i.V.m. § 215 a BauGB nutzen und diese Fläche planungsrechtlich sichern. Die Wohngebietsentwicklung erfolgt im Sinne der übergeordneten Planung, da das Gebiet entlang der Entwicklungsachse Tübingen – Rottenburg a.N. – Horb – Freudenstadt liegt und die Siedlungsentwicklung laut Landesentwicklungsplan auf derartige Entwicklungsachsen konzentriert werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seitenäcker“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Horber Stadtteils Altheim in direktem Anschluss an das bestehende Baugebiet in der Narzissenstraße. Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und das Gebiet öffnet sich in die freie Landschaft. Im Osten befindet sich bestehende Wohnbebauung.

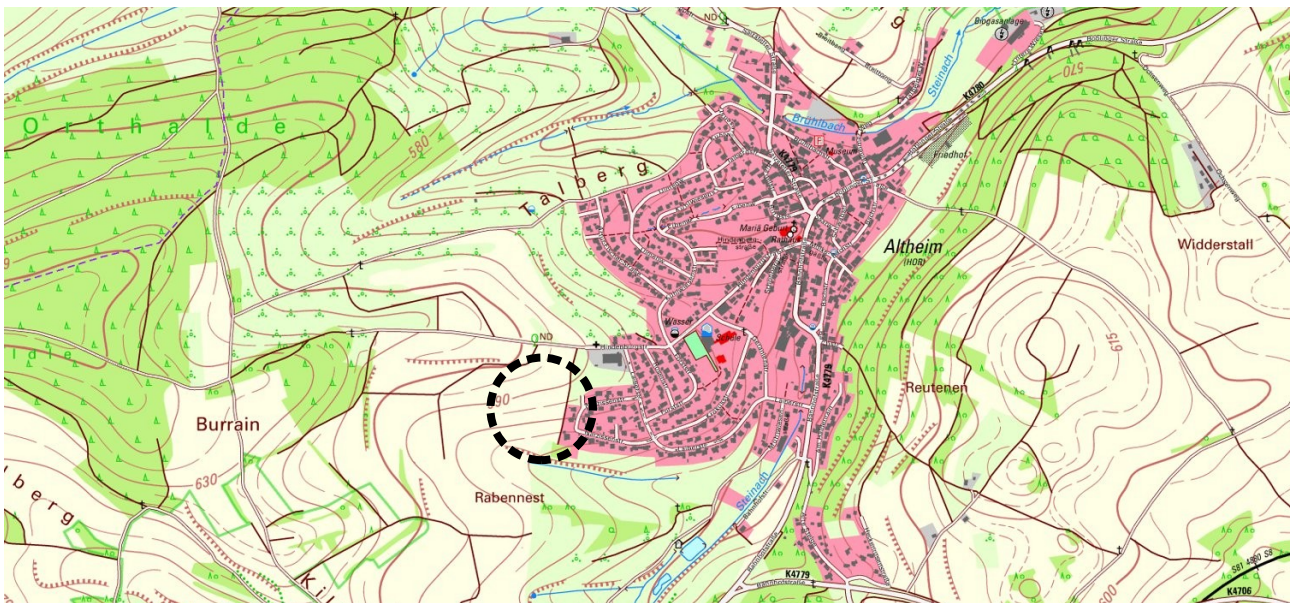


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,29 ha beinhaltet die Flurstücke 909/2 i.T., 910/2, 921/1 i.T., 920 i.T., 919/2 i.T., 919/1 i.T., 918 i.T., 917 i.T., 910/4, 910/3, 910/5, 910/6, 911/3, 911/2, 911/1, 912/2, 912/1, 913, 914, 906 i.T., 892/2 und 892/3 i.T..

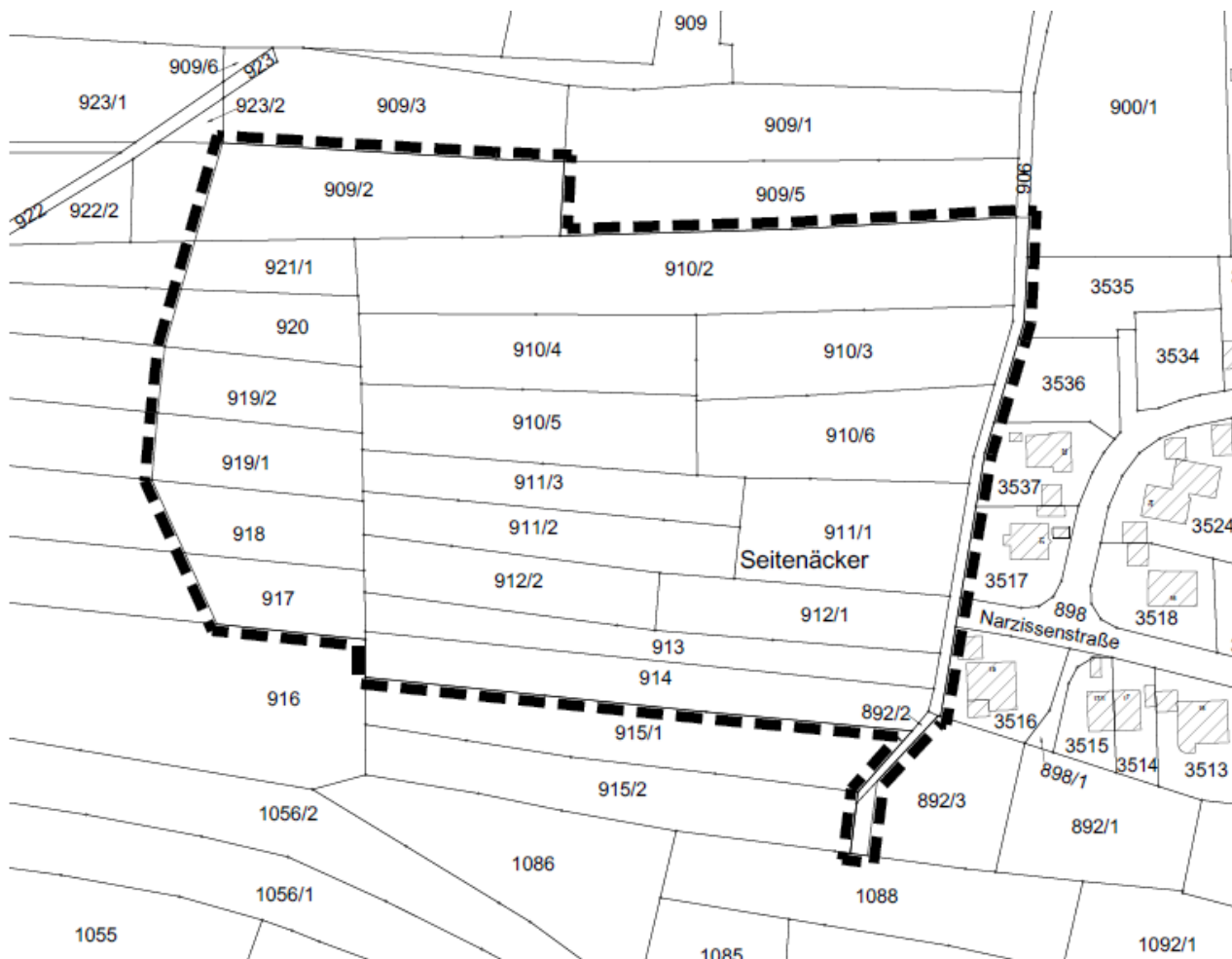


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seitenäcker“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB durchgeführt.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

3.1.1 Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.

Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung - durchgeführt.

3.1.2 Umstellung der Rechtsgrundlage § 215a BauGB

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde ursprünglich auf Grundlage von § 13b BauGB eingeleitet. Das Bundesverwaltungsgericht hatte im Juli 2023 entschieden, dass der im Jahr 2017 eingeführte § 13b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf. Hierauf wurde ein neuer § 215a BauGB beschlossen. Dieser regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden und der Bebauungsplan auf ein Regelverfahren umgestellt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bei Anwendung des § 215a bestehen.

Damit ersetzt der § 215a BauGB den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wurde.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine UVP-Vorprüfung erstellt, mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben voraussichtlich mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden ebenfalls in der UVP-Vorprüfung bewertet.

In § 215a BauGB hat der Gesetzgeber die bereits aus den § 13a -Verfahren bekannte Vorprüfung zusätzlich mit der Eingriffsregelung verknüpft: "... wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären". Juristisch ist auch die Eingriffsregelung auf die Erheblichkeit abzustellen, da bei einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz grundsätzlich immer mit einem Ausgleichsdefizit im Außenbereich zu rechnen ist und die Regelung des § 215a BauGB damit obsolet werden und nie zu einem positiven Ergebnis führen würde.

Aufgrund der Inanspruchnahme von geringwertigen Ackerflächen (4 ÖP/ m²) ohne Biotopstrukturen (Gehölze) bzw. dem Erhalt dieser, der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Versiegelung von durchschnittlich maximal 40 % der Baugrundstücke / Aufwertung durch die Herstellung von Privatgärten (6 ÖP/ m²) und der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, welche ebenfalls zu einer Aufwertung führen, wird auch der Eingriff hinsichtlich der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB als nicht erheblich eingestuft. Zwar handelt es sich gem. Bodenkarte des LGRBW um mittelwertige Böden (g17/ Gesamtbewertung 2,33), allerdings werden vom gesamten Geltungsbereich insgesamt nur ca. 1/3 der Fläche (ca. 10.000 m²) versiegelt, weshalb von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen ist.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 215a BauGB zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 32.869 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrs-/ Versorgungsflächen	ca. 4.919 m²	≅ 14,8 %
Anteil öffentliche und private Grünflächen	ca. 3.755 m²	≅ 11,4 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 90 m²	≅ 0,3 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 24.105 m²	≅ 73,5 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,6)	9.175 m² + 700 m² = 9.875 m²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Flur, Gebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP Laiber III östlich angrenzend <i>BBP „Laiber Gewerbe“ nordöstlich</i>
Landschaftsschutzgebiete	<i>LSG „Waldbrunnen“ ca. 85 m westlich</i>
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	- Biotop „Steinriegel mit Schlehen-Feldhecke W Altheim, 'Seitenäcker'“, Biotop Nr. 175172370687 - Biotop „Schlehen-Feldhecken W Altheim, 'Seitenäcker'“, Biotop Nr. 175172370686 südlich angrenzend
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	- Biotopverbund feuchte Standorte 1.000 m Suchraum - Biotopverbund trockene Standorte 1.000 und 500 m Suchraum, Kernraum - Biotopverbund mittlere Standorte 1.000 m Suchraum
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	<i>WSG „Talbergquelle Horb-Altheim“ ca. 70 m nördlich</i>
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

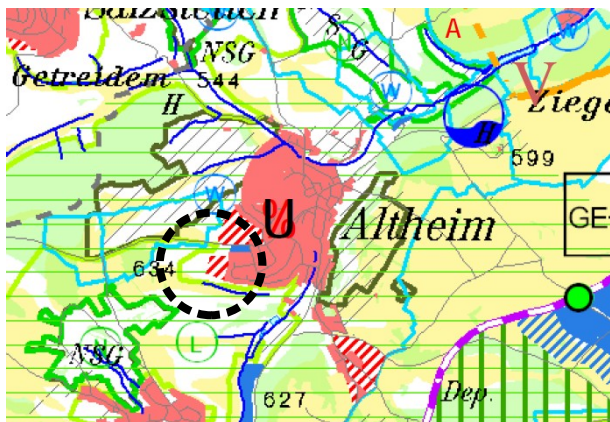


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

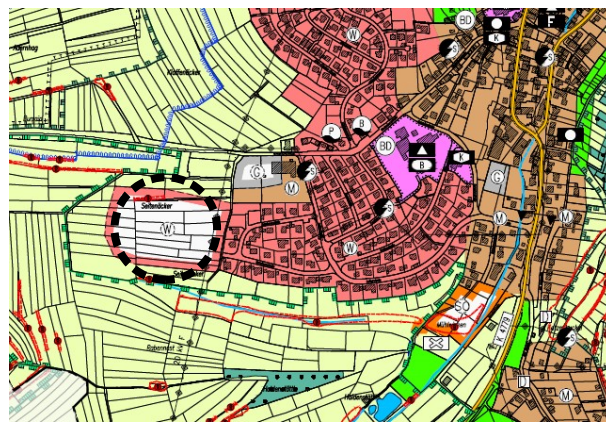


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet teilweise als geplante Nutzungsart Siedlungsfläche und teilweise als Fläche ohne bestimmte Nutzung ausgewiesen. Im westlichen Bereich wird das Gebiet zusätzlich als Gebiet für Erholung und Tourismus überlagert.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete für Erholung sind für einen zusätzlichen Ausbau für Erholungszwecke geeignet. Die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume ist zu sichern. Tourismus- und Freizeitprojekte sind in diesen Gebieten möglich, wenn sie umweltschonend durchgeführt werden können. In den prädikatisierten Orten der Region ist die Erholungseignung der Landschaft, des Ortsbildes und der Erholungsinfrastruktur zu erhalten und zu verbessern. Beeinträchtigungen der Orte durch störende Gewerbebetriebe sollen vermieden, Belastungen aufgrund von Durchgangsverkehr sollen abgebaut werden.

Eine Erholungsfunktion der Freiflächen in nördliche und westliche Richtung (in Richtung des Landschaftsschutzgebietes) ist weiterhin gegeben, da das geplante Wohngebiet das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nur geringfügig tangiert. Darüber hinaus handelt es sich beim Stadtteil Altheim nicht um einen prädikatisierten Ort und das Plangebiet wurde bereits vollständig im Rahmen einer FNP Änderung als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Lediglich östlich angrenzend gilt der Rechtsplan „Laiber III“.

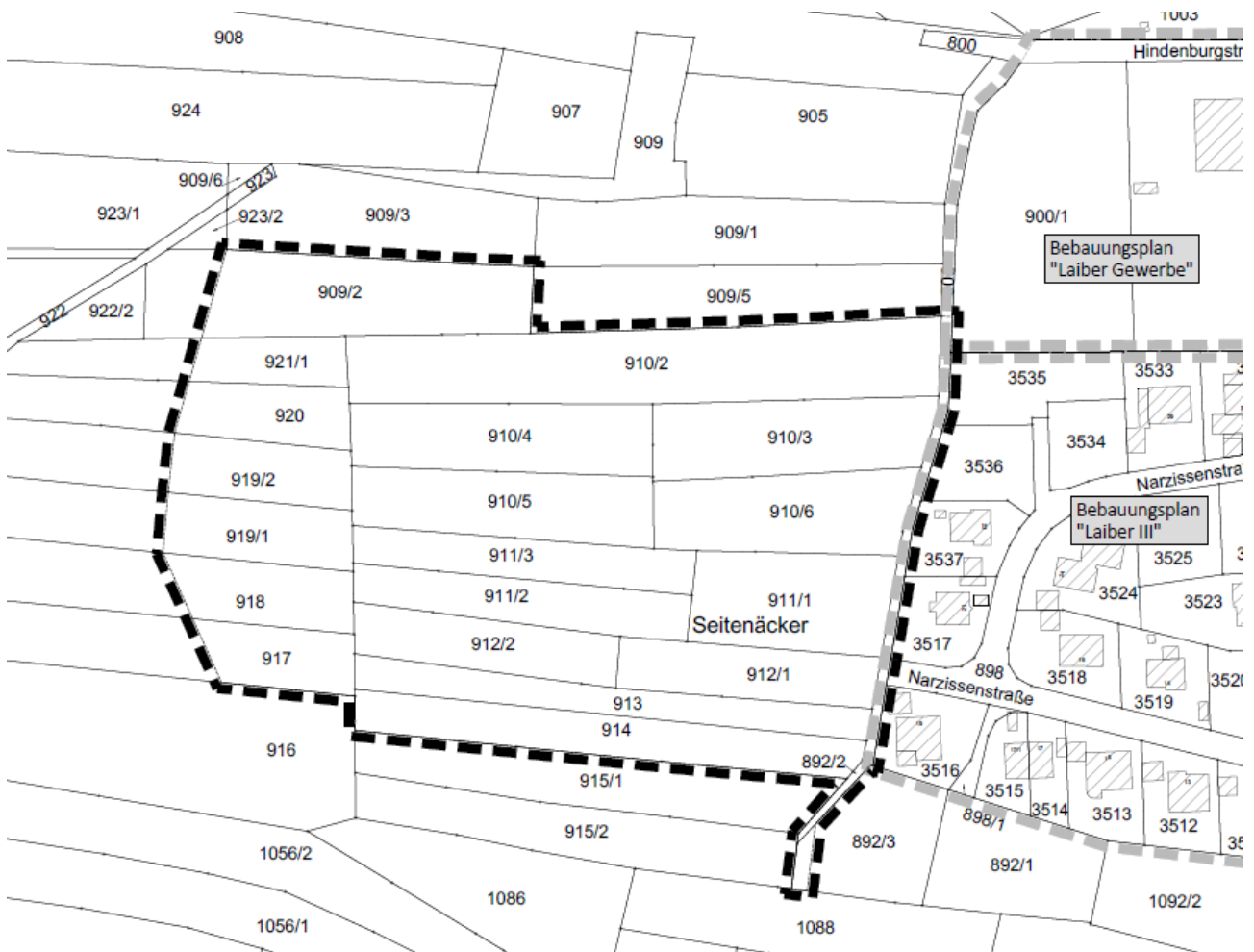


Abb 4-3: Geltungsbereich Bebauungsplan mit östlich angrenzenden BBPs

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ausgewiesenes und nach § 30 BNatSchG geschütztes Offenlandbiotop „Steinriegel mit Schlehen-Feldhecke W Altheim, 'Seitenäcker'“, Biotop Nr. 175172370687. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit dem Ziel einer weiteren Aufwertung festgesetzt und das Biotop als Pflanzbindung erhalten.

Weitere Schutzgebiete befinden sich im räumlichen Umfeld, sind von der Planung allerdings nicht tangiert.

Zudem ist das Plangebiet teilweise von Suchräumen des Biotopverbunds feuchter, mittlerer und trockener Standorte überlagert. Das genannte Biotop im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist als Kernfläche eines Biotopverbunds trockener Standorte ausgewiesen und wird dauerhaft erhalten.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 11.10.2022

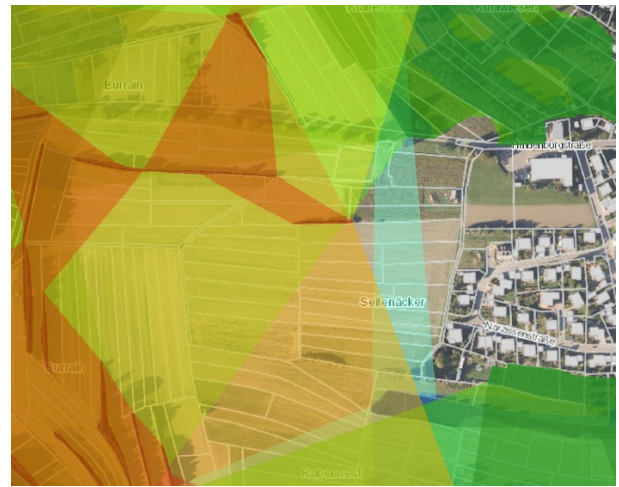


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund
vom 11.10.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- öffentliche Grünflächen
- landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen
- Straßenverkehrsflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen
- Verkehrsflächen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzstrukturen
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Freileitung der Netze BW

Die östlich angrenzende Freileitung wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und im Zuge der Baumaßnahme bei Bedarf als unterirdische Leitung verlegt

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Baugebiets in der „Narzissenstraße“ geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

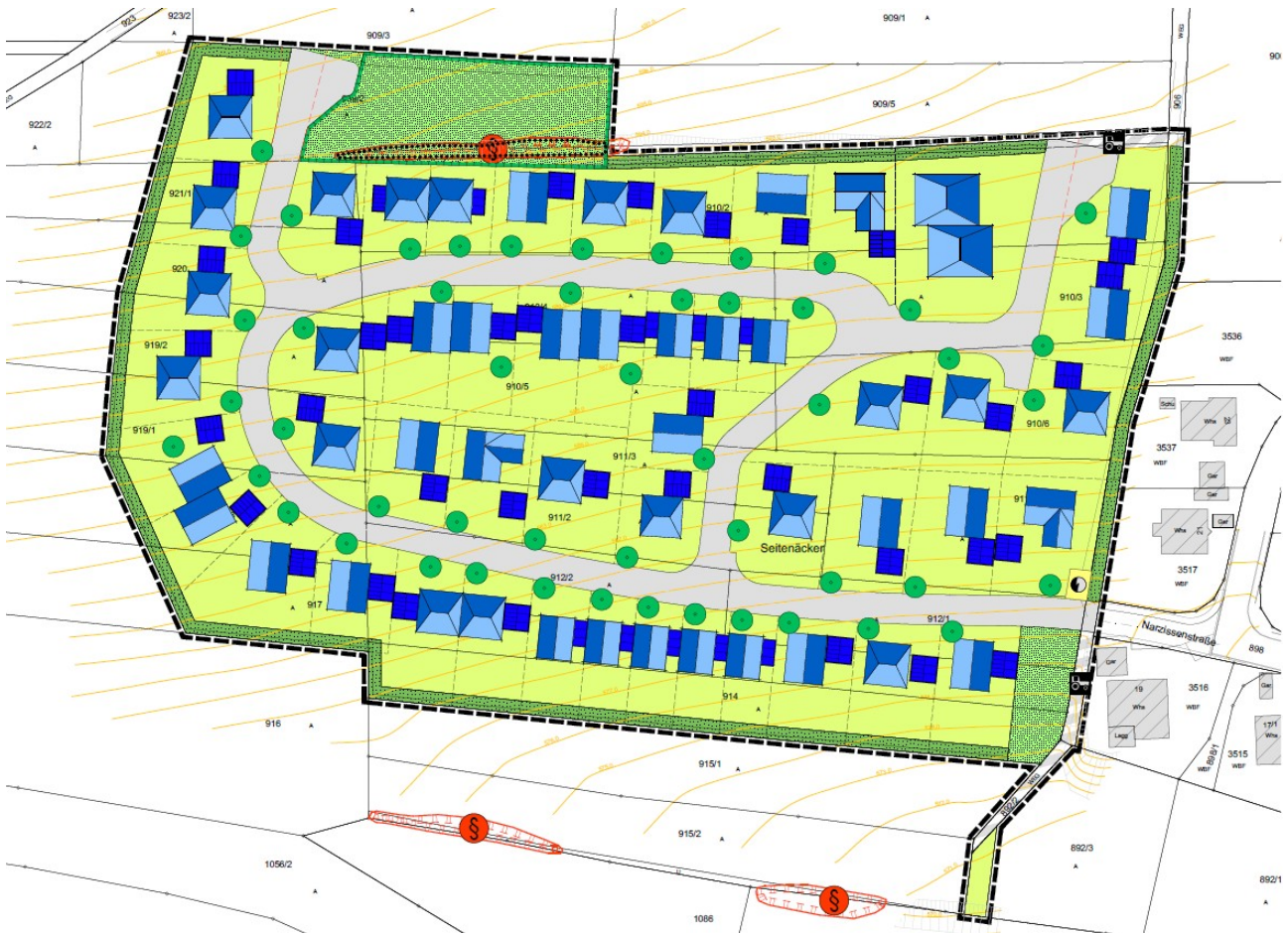


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 3,12 ha (Geltungsbereich ohne nördliche Grünfläche (Biotop)) können sowohl Mehrfamilien-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf eine Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet. Somit sind durchaus auch Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten möglich.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

31 Einfamilienhäuser	31 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	16 WE
10 Doppelhäuser	10 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	5 WE
8 Reihenhäuser	8 WE
2 Mehrfamilienhäuser mit je 6 WE	12 WE
	= 82 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser (49 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 123 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen 33 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 50 Einwohner, zusammen 173 Einwohner und somit ca. 54 Einwohner pro Hektar.

Der Regionalplan Nordschwarzwald sieht für die Stadt Horb a.N. eine Einwohnerdichte von ca. 80 Einwohner je Hektar vor. Allerdings soll das Baugebiet „Seitenäcker“ im Stadtteil Altheim, welcher sehr ländlich geprägt ist, errichtet werden. I.d.R. werden Teilorte als Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bewertet, was einer Einwohnerdichte von 50 EW/ha in der Region Nordschwarzwald entspricht. Der errechnete Wert des Baugebiets übersteigt diese genannte Einwohnerdichte.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehende „Narzissenstraße“ im Südosten des Plangebiets. Innerhalb des Baugebiets wird ein Großteil der geplanten Baugrundstücke über eine Ringstraße erschlossen. In nördliche Richtung bietet sich in der Zukunft eine Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets. Diese beiden Anschlusspunkte sollen zunächst in Form einer Wendeanlage hergestellt werden, um ein Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen sicherzustellen.

Weiterhin wird der Durchstich vom Baugebiet auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Wege Norden für fußläufige Verbindungen in die freie Landschaft sichergestellt.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, um somit dem Charakter eines Wohngebiets gerecht zu werden. Zudem ist auf jedem Grundstück ein Hausbaum zu pflanzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden werden zusätzlich Heckenstrukturen festgesetzt.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird durch Neuherstellung eines Schmutzwasserkanals innerhalb des Baugebiets an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Narzissenstraße“ entwässert.

Das anfallende Dachwasser wird über Regenwasserleitungen gesammelt und in die geplante Rückhaltung südöstlich des Plangebiets zur Pufferung und teilweisen Versickerung abgeleitet. Der Überlauf und ein Drosselablauf wird in den bestehenden Wassergraben auf dem Flst. 892/3 abgeleitet.

Der Nachweis über eine geordnete und ausreichende Entwässerung ist im Rahmen der anschließenden Fachplanung nachzuweisen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	WA-Flächen <i>ca. 0 m²</i> <i>GRZ = 0,40</i>	WA-Flächen <i>ca. 22.973 m²</i> <i>GRZ = 0,40</i>	
	- überbaubar: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i>	- überbaubar: <i>ca. 9.189 m²</i> <i>ca. 27,96 %</i>	
	- Freianlagen: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i>	- Freianlagen: <i>ca. 13.784 m²</i> <i>ca. 41,94 %</i>	
	Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i>	WA-Flächen <i>ca. 1.167 m²</i> <i>GRZ = 0,60</i>	
	Grün- und Ackerflächen <i>ca. 32.896 m²</i> <i>ca. 100,00 %</i>	- überbaubar: <i>ca. 700 m²</i> <i>ca. 2,13 %</i>	
	Geltungsbereich: <i>ca. 32.896 m²</i> <i>100,00 %</i>	- Freianlagen: <i>ca. 467 m²</i> <i>ca. 1,42 %</i>	
	<i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i></i>	Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 4.884 m²</i> <i>ca. 14,86 %</i>	
		Flächen für die Landwirtschaft <i>ca. 90 m²</i> <i>ca. 0,27 %</i>	
		Grünflächen <i>ca. 3.755 m²</i> <i>ca. 11,42 %</i>	
		Geltungsbereich: <i>ca. 32.869 m²</i> <i>160,00 %</i>	
		<i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 14.163 m²</i> <i>ca. 43,09 %</i></i>	
biologische Vielfalt - Biotope	➤ Ein Offenlandbiotop im nördlichen Bereich (Biotop Nr. 1-7517-237-0687; Steinriegel mit Schlehen-Feldhecke W Altheim, 'Seitenäcker') ➤ keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige relevante Naturschutzausweisungen / Streuobstbestände ➤ vorwiegend gering bis mittelwertige Biotoptypen wie bewirtschaftete Ackerflächen und durchschnittlich artenreichere Fettwiese mittlerer Standorte	Verlust von Biotopstrukturen überwiegend geringer bis mittlerer Wertigkeit; ➤ Nach aktueller Planung soll das betroffene Offenlandbiotop erhalten bleiben	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Biotopverbund	➤ Der Geltungsbereich beansprucht Suchräume (1000 m) des Biotopverbunds „mittlerer Standorte“ und „feuchter Standorte“, sowie Kernfläche, Kernraum und Suchraum des landesweiten Biotopverbunds „trockener Standorte“ in Anspruch ➤ Biotopvernetzungsfunktionen sind gegeben	➤ Durch den Ausgleich von Ackerflächen für die Feldlerche (0,5 h) wird die Biotopvernetzungsfunktion an anderer Stelle wieder gestärkt ➤ Eine Eingrünung Wohnsiedlung kann Trittsteinbiotope schaffen, die die Ausbreitung von Arten unterstützt ➤ Die Umfassung des Gebiets mit einer offenen und begrünten Entwässerungsmulde kann der Zerschneidung des Suchraums „feuchter Standorte“ entgegenwirken.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der dort genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie CEF-Maßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird (vgl. auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).	wenig erheblich
Boden	Gemäß BK50 des Geologischen Landesamts geringe bis mittlere Bewertung der vorkommenden Bodentypen: • Im gesamten Gebiet Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde [g17] • arithmetisches Mittel: 2	Inanspruchnahme von max. 9.889 m ² möglich	nicht erheblich i.S. von § 13b BauGB
Oberflächenwasser	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer.		nicht erheblich
Grundwasser	• Gemäß GK 50 liegt das Plangebiet weitestgehend im Bereich der Diemel-Formation, geprägt durch Oberen Muschelkalk mit mittlerer bis mäßiger Bedeutung für die Grundwasserneubildung • Am südlichen Randbereich liegt das Plangebiet zudem im Bereich der Karlstadt-Formation, geprägt durch unteren Muschelkalk mit mäßiger bis geringer Bedeutung für die Grundwasserbildung	Das Schmutzwasser soll durch Neuherstellung eines Schmutzwasserkanals innerhalb des Baugebiets an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Narzissenstraße“ entwässert werden. Das anfallende Dachwasser soll über Regenwasserleitungen gesammelt und in die geplante Rückhaltung südöstlich des Plangebiets zur Pufferung und teilweisen Versickerung abgeleitet werden. Der Überlauf und ein Drosselablauf soll in den bestehenden Wassergraben auf dem Flst. 892/3 abgeleitet werden.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Frischluftschneisen und Belüftungsbahnen von übergeordneter Bedeutung, die sich verbessernd auf das Siedlungsklima auswirken, sind nicht betroffen.	➤ Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist ein mit Hausgärten durchschnittlich durchgrüntes Gebiet zu erwarten	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand und besitzt eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität. Während es im Osten von bestehender Bebauung umgeben ist, öffnet es sich nach Süden, Westen und Norden zur freien, von Acker- und Grünland geprägten Landschaft.	➤ Durch eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrand ist daher eine Aufwertung des Landschafts-/Ortsbilds zu erwarten	nicht erheblich
Erholung	Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.	➤ Die in der unmittelbaren Umgebung des Gebiets verlaufenden Wiesenwege befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs bzw. werden durch Gehwege innerhalb des Plangebiets und einem Anschluss an den Bestand ersetzt. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt.	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		Keine Auswirkungen
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl der Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten.		Nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

7.2.1 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Materiallager- und Baustelleinrichtungsflächen im Bereich des Offenlandbiotops (Nr. 1-7517-237-0687) während der Baumaßnahmen unzulässig ist. Das Offenlandbiotop ist vor Befahrung, Eingriffen und Betretung zu schützen (Flutterband oder Bauzaun).

CEF-Maßnahmen:

- Durch das Vorhaben gehen zwei Brutreviere der Feldlerche verloren, welche ausgeglichen werden müssen. Dies ist durch die Schaffung einer extensiven Ackerbrache auf einer Fläche von jeweils 0,25 ha flächig oder streifenförmig eine Acker- bzw. Buntbrache zu gewährleisten (Insgesamt 0,5 ha). 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.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.2.2 Festlegung von konkreten Ausgleichsflächen

Entsprechend dem oben stehenden Ergebnis sind 2 geeignete Flächen im Umfang von 0,25 ha für den Feldlerchenausgleich jeweils eines Brutpaares erforderlich. Zunächst wurde die Lokalpopulation um das Plangebiet herum abgegrenzt und potentielle Ausgleichsflächen analysiert. Aufgrund der umfangreichen Gehölzstrukturen auf der Gemarkung stehen für den Ausgleich nur wenige grundsätzlich geeignete Flächen zur Verfügung. Von diesen Flächen befindet sich keine im Eigentum der Stadt bzw. die Teilflächen sind nicht ausreichend groß, um den Ausgleich eines Reviers zu decken. Auch Grundstücksanfragen zum Erwerb weiterer Flächen in diesem Bereich waren erfolglos. Darüber hinaus verläuft entlang der potentiellen Ausgleichsflächen eine Hochspannungsleitung, welche als Störkulisse wirken kann.

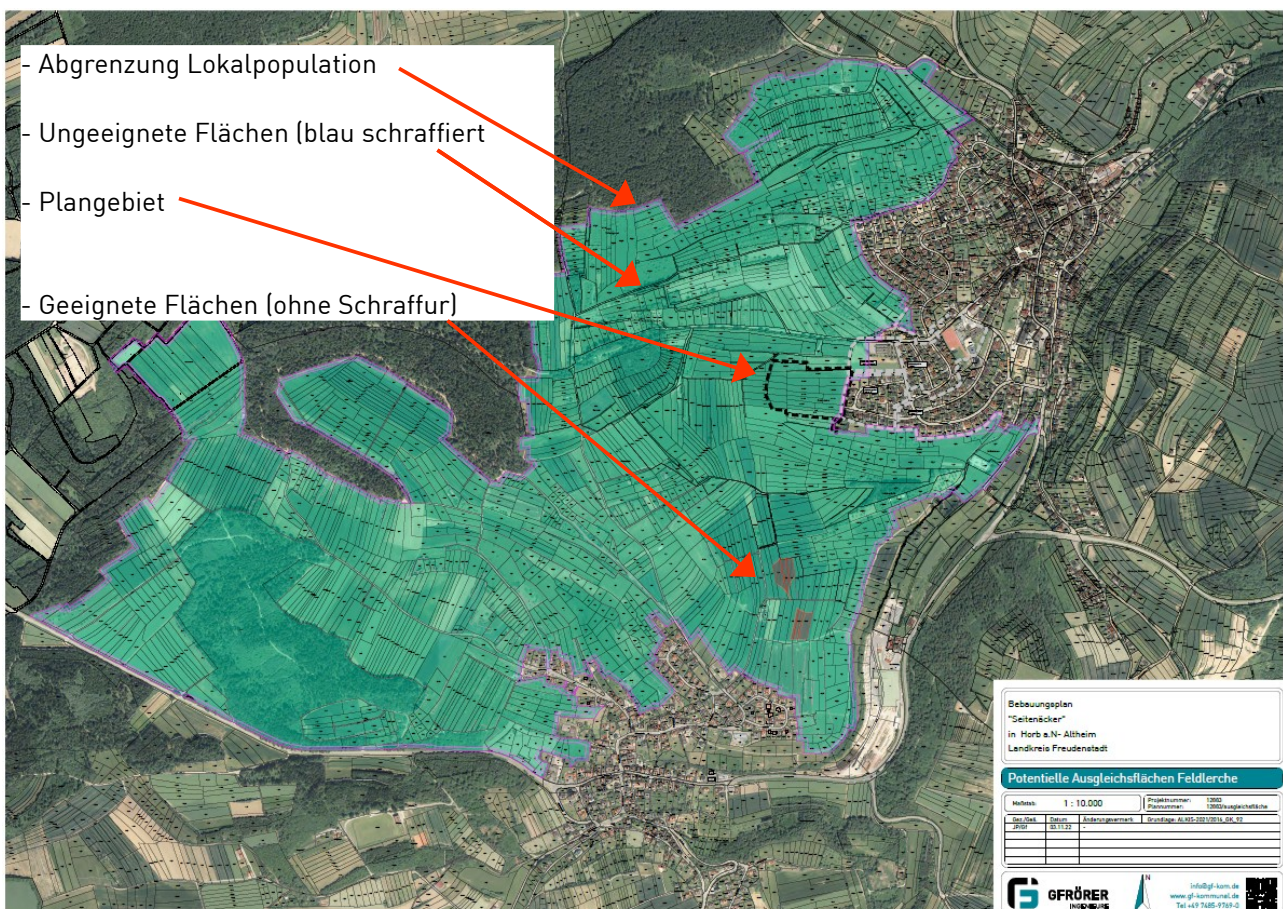
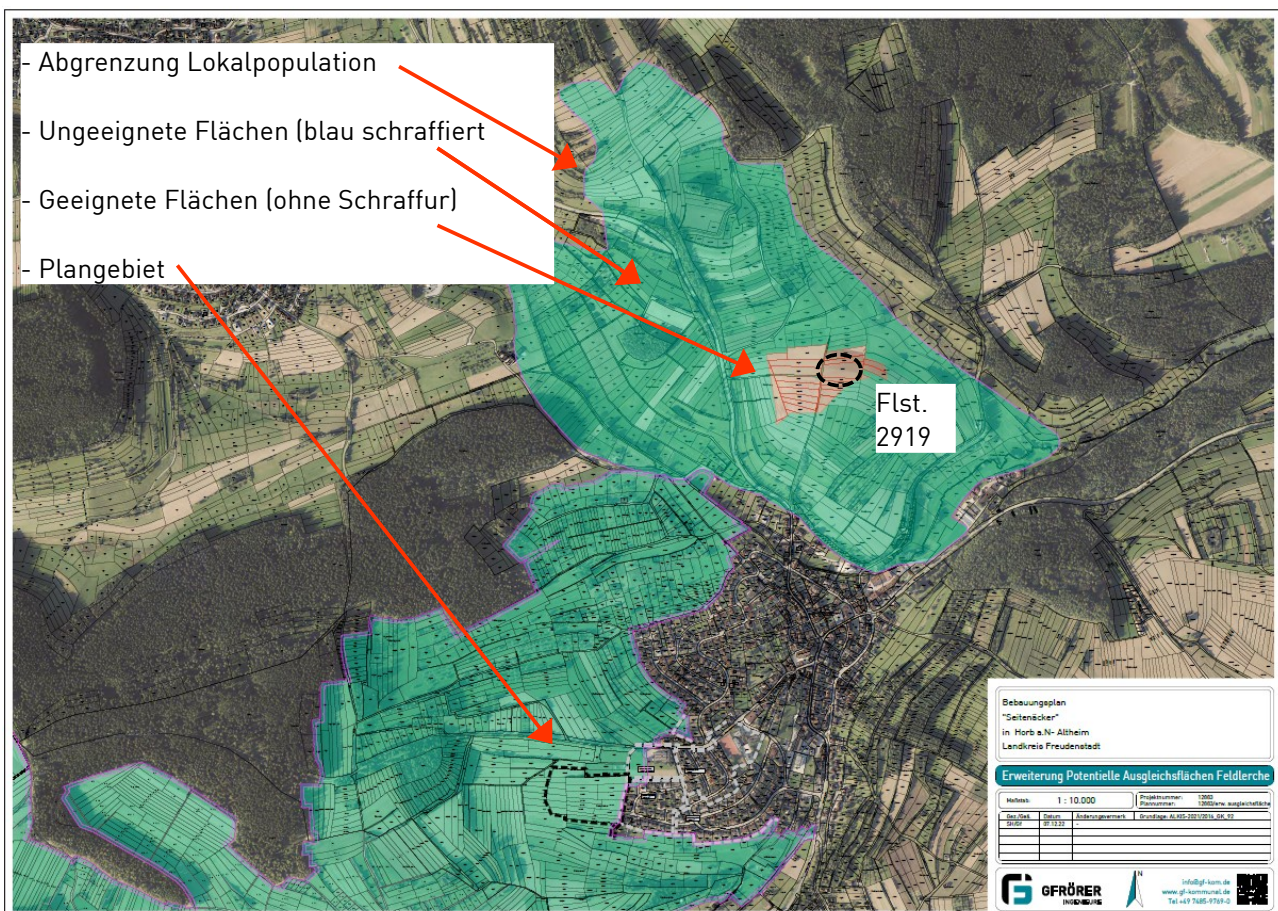


Abb. 7-1: Karte potentielle Ausgleichsflächen Feldlerche

Weitere geeignete Flächen konnten in diesem Bereich ebenfalls nicht gefunden werden, da Grundstücksverhandlungen zwischen den Eigentümern und der Stadt erfolglos waren.



Für den Ausgleich ist eine weitere, geeignete Ausgleichsfläche im Umfang von mind. 0,25 ha erforderlich, welche nicht innerhalb der Lokalpopulation mit nördlicher Erweiterung gefunden werden konnte.

Aus diesem Grund wurde die Lokalpopulation auch in östliche Richtung ausgedehnt. In diesem Bereich befinden sich ausreichend geeignete Flächen, da in diesem Bereich fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzstrukturen vorhanden sind. Innerhalb diesen Bereichs befinden sich zwar keine Flächen im Eigentum der Stadt, allerdings konnte diese nach einem Aufruf im Mitteilungsblatt das Flst. 2517 erwerben. Das Flst. umfasst eine Fläche von insgesamt 3.645 m² und ist damit ausreichend groß. Lediglich im Norden befindet sich auf der kurzen Seite des Flst. Ein landwirtschaftlich genutzter Weg, wovon allerdings aufgrund der geringen Größe entlang des Flurstücks nicht von einer Störwirkung auszugehen ist. Auch diese Fläche ist über den o.g. öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

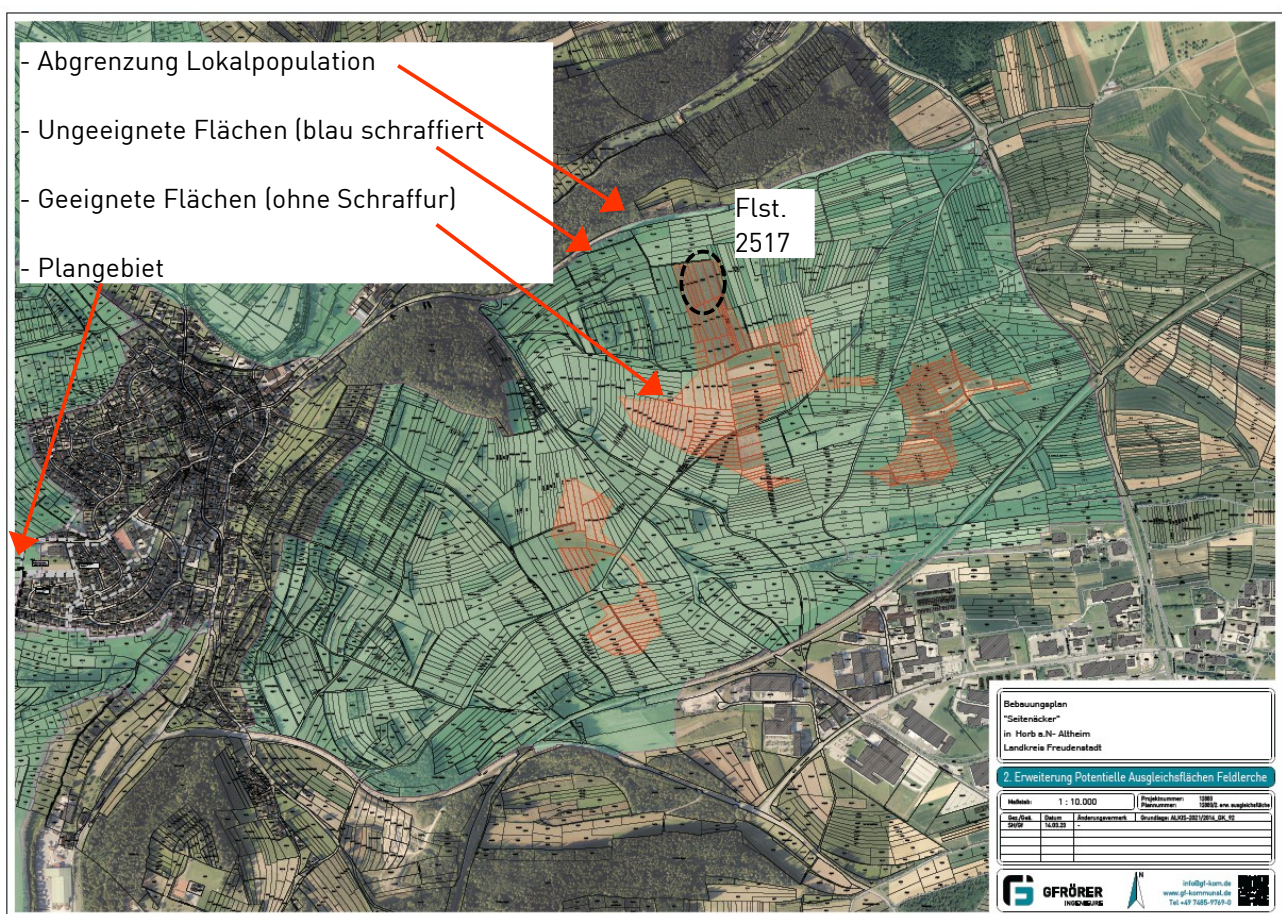


Abb. 7-3: Karte potentielle Ausgleichsflächen Feldlerche – nördliche Erweiterung

Beide Flächen sind gem. Flurbilanzkarte 2022 als Vorbehaltsflur I ausgewiesen. Allerdings sind sämtliche der potentiellen Ausgleichsflächen als solche einzustufen vgl. nachfolgende Abbildung und der Stadt stehen keine anderen Optionen zur Verfügung. Aus diesem Grund müssen landwirtschaftliche Belange zurückgestellt werden.

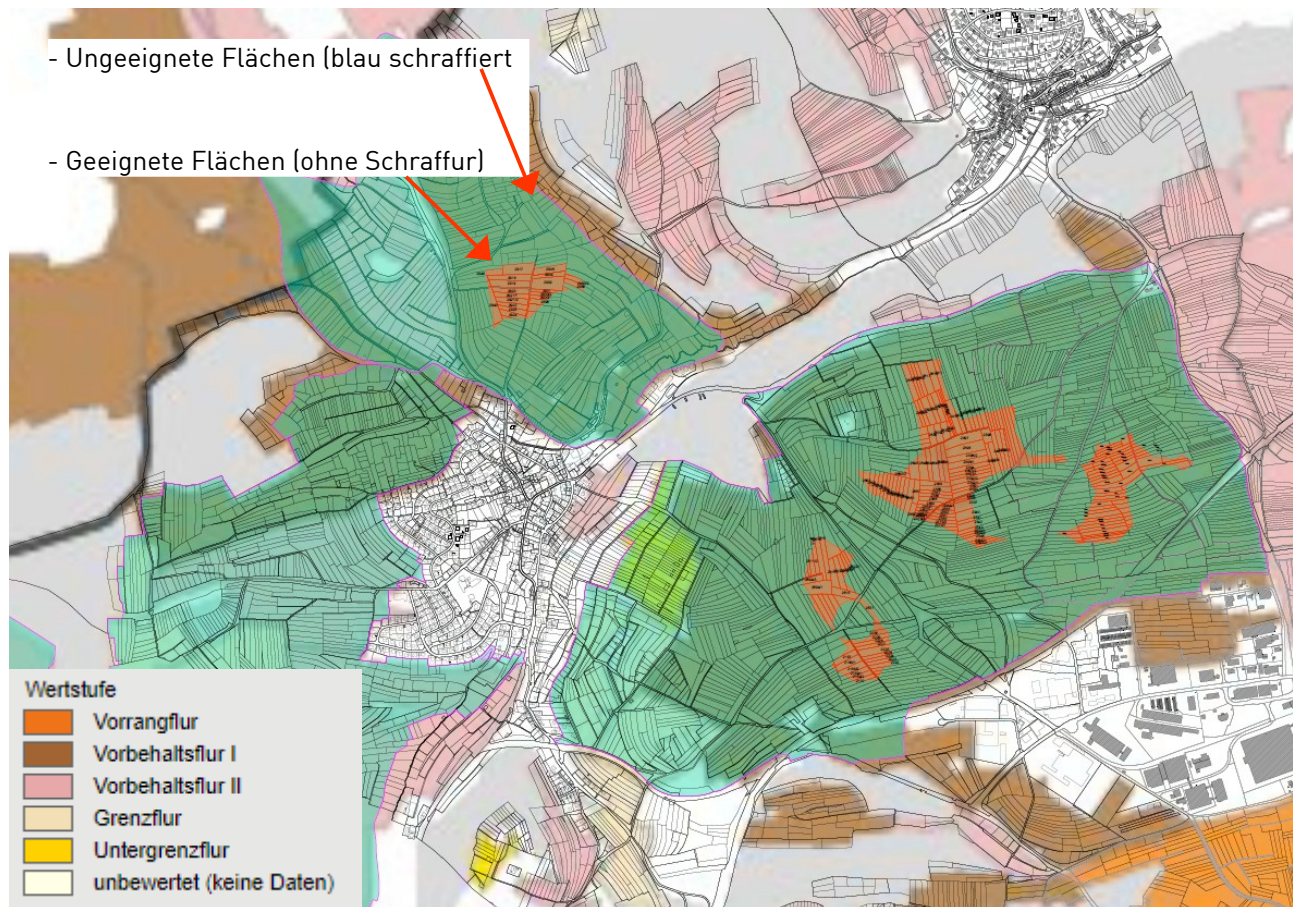


Abb. 7-4: Karte potentielle Ausgleichsflächen Feldlerche – nördliche Erweiterung

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	<i>Nicht betroffen, da eingeschränktes GE</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Ggf. betroffen s.u.</i>
Geruchsimmissionen	<i>Ggf. betroffen s.u.</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Topografisch bedingt betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Gewerbelärmimmissionen

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Der Flächennutzungsplan (siehe Abb. 4-2) zeigt, dass das Plangebiet bereits im FNP als Wohnbaufläche, angrenzend an die östliche bereits realisierte Wohnbebauung, ausgewiesen ist. Nordöstlich liegt ein Gewerbegebiet mit dem bestehenden Betrieb der Fischerwerke GmbH & Co.KG. Südlich davon ist ein Mischgebiet ausgewiesen, welches noch unbebaut ist. Da die bestehende Wohnbebauung im Süden und Osten der Gewerbeflächen bereits ein eingeschränktes Emissionsverhalten der Betriebe begründet, ist für die Wohnbebauung im weiter entfernten Plangebiet Südwestlich von keinen unzulässigen Immissionen durch Lärm auszugehen.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein einzelner Betrieb im Außenbereich, von dem ggf. Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

8.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Zum Schutz vor allem vor Pflanzenschutzmitteln wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken vorgesehen.

8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Auf Grundlage der Topographischen Karte ist mit wild ablaufendem Wasser aus dem nördlichen und nordwestlichen Außengebiet zu rechnen.

Um das anfallende Außengebietswasser von der Bebauung fern zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundstücke eine Mulde herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Stadt im Rahmen der Baumaßnahmen, so dass das Entwässerungssystem auch nach zeitversetzter Bebauung der Grundstück funktioniert. Die Ableitung der anfallenden Wässer erfolgt über einen Einlauf in den geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Auf Grund der Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB, in dem ausschließlich die Nutzung Wohnen vorgesehen wird, werden die nach BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen Nutzungen ausgeschlossen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 09.05.2018 - 2 NE 17.2528 - NuR 2019, 421).

9.2 zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf die geplante und angrenzende Verkehrsfläche ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

Die zulässige max. Trauf- und Gebäudehöhe in Bezug auf einen festgesetzten Bezugspunkt orientiert sich an einer heute zu Tage gängigen Bauweise mit zwei Vollgeschossen. Der festgesetzte Bezugspunkt bezieht sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen, damit sich die Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Der Bezugspunkt ist nicht mit der EFH (=Erdgeschossfußbodenhöhe) gleichzusetzen. Die Höhenlage der EFH kann individuell bestimmt werden. Maßgeblich ist die Definition der max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen. Städtebaulich ist damit die Außenwirkung ausreichend festgesetzt.

Die formulierten Festsetzungen der Höhenlage des Bezugspunktes TH/GH orientieren sich einerseits an einer heute zu Tage gängigen Bauweise (Bezugspunkt = EFH) und berücksichtigt gleichzeitig die Möglichkeit bspw. zur Realisierung eines „halben Kellergeschosses“. Insgesamt darf aber die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Straße nicht überschritten werden – gleichgültig auf welcher Höhenlage sich die EFH befindet.

9.2.2 Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in allgemeinen Wohngebieten. Damit sind ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen gegeben. Um eine verdichtete Bebauung im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf einem verhältnismäßig kleinen Grundstück für Mehrfamilienhäuser die zulässige überbaubare Grundstücke (GRZ) erhöht.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung möglich, die Festsetzung entspricht außerdem der umgebenden Bebauung. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollen möglichst viele bedarfsorientierte Wohnungen auf geringer Fläche geschaffen werden. Aus diesem Grund wird hier eine III-Geschossigkeit zugelassen.

9.3 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

9.3.1 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes. Gebäudelängen von über 50 m sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht gewünscht, um eine Durchgrünung und Freiräume zwischen den Bebauungen sicherzustellen.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken.

9.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

9.5 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

9.6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

9.7 Versorgungsflächen

Im zeichnerischen Teil wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen, welche zur Versorgung des Gebiets dient. Der Stationsplatz wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt.

9.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Um anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln, rückzuhalten und verzögert in den südlichen Bachlauf einleiten zu können wird eine öffentliche Grünfläche als Rückhalteinlage festgesetzt. Eine Versickerung ist entsprechend dem geotechn. Gutachten nicht möglich.

9.9 Öffentliche und private Grünflächen

Zum Schutz der künftigen Anwohner hinsichtlich einer intensiven Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Eingrünung des Ortsrandes werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets wird zusätzlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die vorhandenen Pflanzstrukturen zu sichern. Die Grünfläche im Süden dient zur Rückhaltung und gepufferten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in den bestehenden Graben südlich des Plangebiets.

9.10 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um das Außenbereichswasser in den Regenwasserkanal ableiten zu können und eine Überschwemmung des Plangebiets vorzubeugen, wird festgesetzt, dass auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, offene Mulden hergestellt werden müssen, in denen das anfallende Außengebietswasser gesammelt und verzögert in den Regenwasserkanal geleitet wird. Die Mulden dienen darüber hinaus zur möglichen Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken im topografisch stark bewegten Gelände.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, werden verschiedene Festsetzungen getroffen den Eingriff in die Natur zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

9.12 Leitungsrecht

Um eine Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in den südlichen Bachlauf auf privaten Grünflächen sicherzustellen, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Horb a.N. festgesetzt.

9.13 Bindungen für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum anzupflanzen ist. Darüber hinaus wird der Ortsrand in Form einer Feldhecke eingegrünt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass glänzende, stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie uneingeschränkt zulässig.

10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Nutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen

Aus gestalterischen Gründen und um eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Weitere Regelungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und von Stellplätzen werden zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Minimierung der Beeinträchtigung von Schutzgütern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

10.5 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Allerdings sollen die zukünftigen Eigentümer so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Daher gilt bzgl. der Höhenfestsetzung das Nachbarrecht.

10.6 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets – dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Hierfür hat die Stadt Horb a.N. bereits im Jahr 1999 eine Stellplatzsatzung erlassen. Entsprechend dieser wird die Anzahl an Stellplätzen abhängig von der Größe der umgesetzten Wohneinheiten festgesetzt.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.10.2022
2. Baugrundgutachten vom 15.03.2021
3. UVP-Vorprüfung vom 08.07.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.07.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Horb a.N., den 27.11.2024



Peter Rosenberger (Oberbürgermeister)