



Stadt Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Scheibenthalde“**

Regelverfahren
in Horb a.N. - Nordstetten

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.04.2023



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
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Übergeordnete Planungen.....	6
4.2	Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	8
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6.	Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1	Bauliche Konzeption.....	10
6.2	Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz.....	10
6.3	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.4	Grün- und Freiraumstruktur.....	12
6.5	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
8.1	Verkehrslärmimmissionen.....	14
8.2	Geologie und Baugrund.....	15
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
9.1	Art der Nutzung.....	16
9.2	zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse.....	16
9.3	Bauweise und zulässige Gebäudelängen.....	16
9.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	17
9.5	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen.....	17
9.6	Verkehrsflächen.....	17
9.7	Öffentliche und private Grünflächen.....	18
9.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
9.9	Bindungen für Bepflanzungen.....	18

10. Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	19
10.3 Werbeanlagen.....	19
10.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Stellplätzen.....	19
10.5 Einfriedungen und Stützmauern.....	19
10.6 Geländemodellierungen.....	19
10.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	20
10.8 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	20
11. Anlagen.....	21

1. Planerfordernis

Die Stadt Horb a.N. weist seit Jahren ein positives Wanderungssaldo auf, dieses soll auch weiterhin erhalten bleiben. Die Nachfrage nach Bauplätzen in Nordstetten, als größter Stadtteil der Stadt Horb a.N., ist nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die A 81 sehr hoch. Der Stadtteil Nordstetten verzeichnet im nördlichen Bereich Baulücken, die sich in privatem Eigentum befinden. Bei der Fläche handelt es sich um eine in der übergeordneten Raumplanung bereits ausgewiesene Wohnbaufläche, welche inmitten einer Bestandsbebauung liegt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnten die Flächen bislang nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB bebaut werden können.

Aus diesem Grund soll die Fläche im Norden der Ortslage über einen Investor einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Da sich auch im Stadtteil Nordstetten die Altersstrukturen nachweislich ändern, soll durch ein attraktives Wohngebiet zum einen die Abwanderung vor allem junger Bürgerinnen und Bürger in andere Gemeinden vermieden werden und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs geboten werden. Durch den Anschluss an ein bereits vollständig erschlossenes Wohngebiet können bestehende Straßen sinnvoll erweitert werden. Die große Freifläche am nördlichen Siedlungsrand eignet sich hierfür optimal, da sie an bereits bestehende Wohnbebauungen angrenzt. Durch die östliche Begrenzung der B 32 neu mit Anschluss an die geplante und im Bau befindliche Hochbrücke hat diese Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nur noch untergeordnete Bedeutung. Zudem kann das neue Wohngebiet direkt an die bestehende Straße „Scheibenthalde“ angeschlossen werden. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich weitere Wohngebiete im Bereich „Horber Steige“. 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 „Scheibenthalde“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen bereits bebauten Bereichen in Nordstetten.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Nordstetten der Stadt Horb a.N.. Nördlich, südlich und westlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Im Osten grenzt die Bundesstraße B 32 an, welche derzeit im Zuge des Neubaus der Hochbrücke Neckartal- Horb a.N. neu ausgebaut wird.

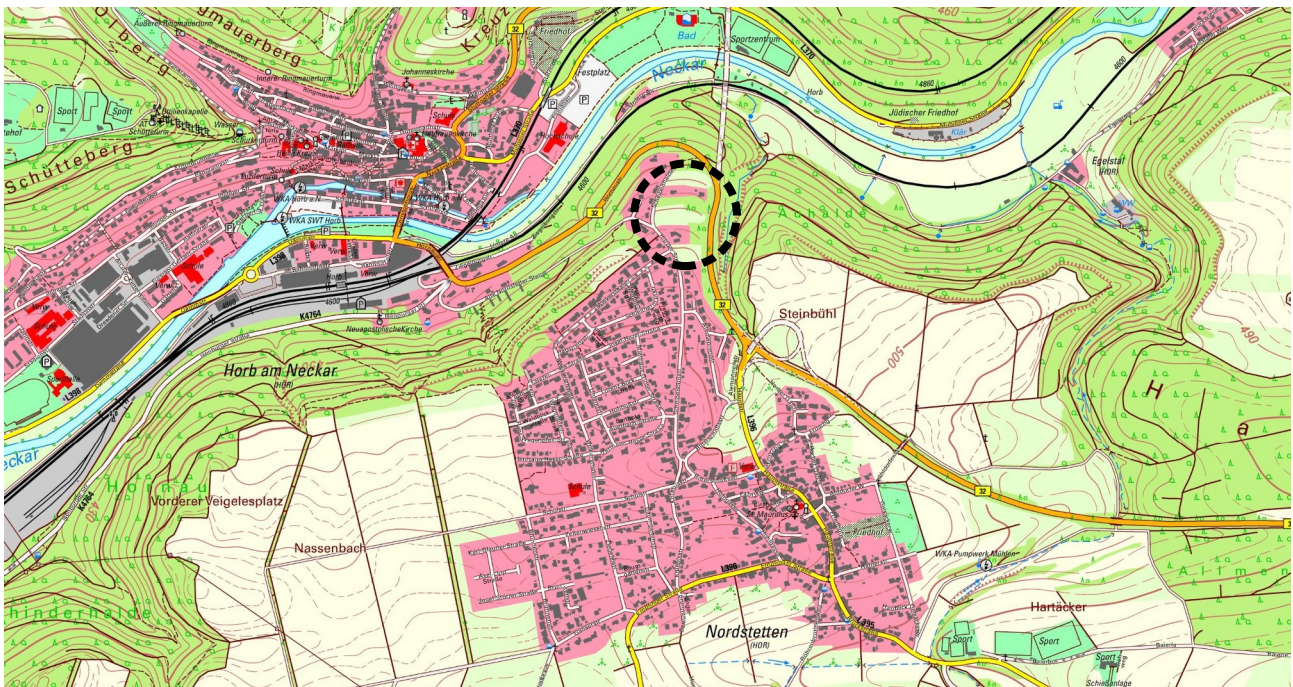


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,16 ha beinhaltet die Flurstücke 191 (Straße „Scheibenthalde“), 183 (Straße „Horber Steige“), 2408 i.T., 2409/1, 2409/2, 2411 und 2412 i.T..

Der geplante Geltungsbereich berücksichtigt die Ausbauabsichten des Landes für die Sanierung der Bundesstraße B 32 im Osten des Plangebiets. Gem. Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2015 und dem darin festgestellten Grunderwerbsplan muss für die Ausbauplanung eine Fläche von insgesamt 143 m² (129 m² des Flurstücks 2408, 14 m² des Flurstücks 2412) erworben werden. Weitere 546 m² im Osten des Plangebiets werden lt. Planfeststellungsverfahren für die Sanierung und den Ausbau vorübergehend in Anspruch genommen, aber nicht vom Land erworben.

Tatsächlich wurde innerhalb dieser Fläche allerdings inzwischen im Zuge der Bauausführung ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von 3,00 m entlang der Stützmauer der Bundesstraße realisiert. Diese Fläche wird demnach ebenfalls dauernd belastet und steht für die Entwicklung des Baugebiets nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den genannten Unterhaltungsweg angepasst.

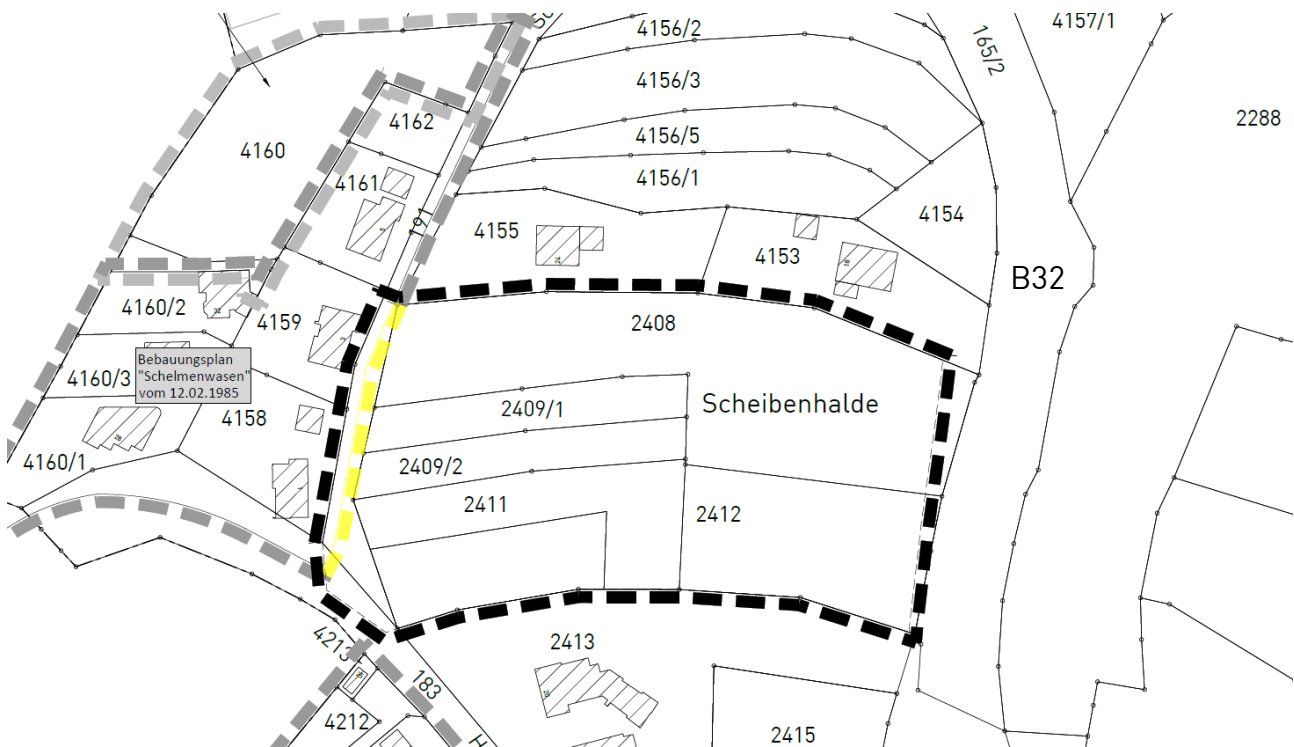


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Scheibenthalde“

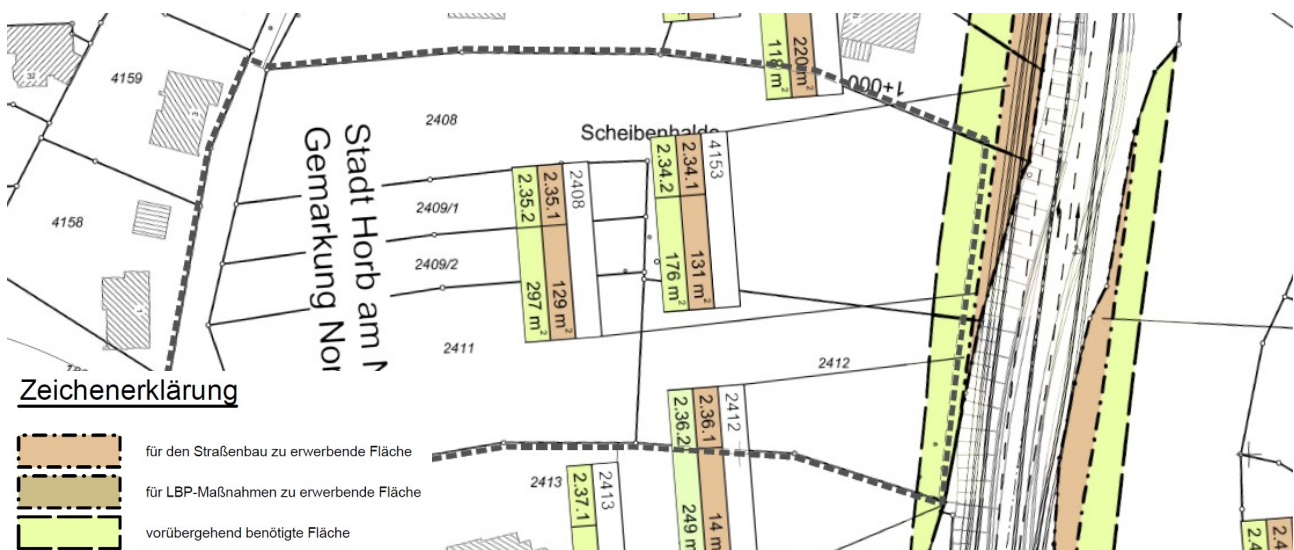


Abb. 2-1: Grunderwerbsplan B32 neu vom 08.12.2014 RP Karlsruhe

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Horb a.N. möchte künftige Bebauungsplanverfahren ausschließlich mit naturschutzrechtlichem Ausgleich (Umweltbericht + Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) durchführen.

Daher wird der das Bebauungsplanverfahren als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt, auch wenn ein beschleunigtes Verfahren grundsätzlich anwendbar wäre.

Gesamtgröße Geltungsbereich	11.628 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	1.468 m²	≅ 12,5 %
Anteil Grünflächen	564 m²	≅ 5 %
Anteil Siedlungsfläche	9.593 m²	≅ 82,5 %
davon Siedlungsfläche GRZ 0,4	7.416 m²	
davon Siedlungsfläche GRZ 0,6	2.177 m²	
davon max. überbaubare Fläche	4.272 m² (2.966 m² + 1.306 m²)	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Planung
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP "Schelmenwasen" vom 12.02.1985 BBP "Horber Steige II" vom 07.08.1975 südlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Waldbiotop „Klinge N Nordstetten“ östlich der B32, nicht betroffen
FFH-Mähwiese	- FFH-Mähwiese „Salbei-Glatthaferwiese nördlich Nordstetten“ nördlich, nicht betroffen - FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese nördlich Nordstetten“ südlich, nicht betroffen - kartierte FFH-Mähwiese s.u.
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlerer Standorte nördlich, östlich und südlich – nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	Räumliche Trennung des Plangebiets durch B 32 + Anbauverbot → Waldabstand eingehalten
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Bundesstraße B 32 östlich angrenzend

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nord-Schwarzwald wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart „Siedlungsfläche Planung“ ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit ebenfalls der geplanten Nutzung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmenwasen“ ragt geringfügig in das Plangebiet rein. Dabei handelt es sich um die damals ausgewiesene Straße „Scheibenthalde“, welche ebenfalls im Rahmen der aktuellen Planung als Verkehrsfläche ausgewiesen werden soll. Damit ergeben sich keine Auswirkungen auf den Rechtsplan.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan
„Schelmenwasen“ mit Geltungsbereich

Darüber hinaus wurde östlich angrenzend im Jahr 2015 die Ausbauplanung der Bundesstraße B 32 planfestgestellt. Die tatsächliche Umsetzung der Ausbaumaßnahme der B32 entspricht nicht vollständig den planfestgestellten Unterlagen. Tatsächlich wurde innerhalb der „Baufeldgrenze“ = vorübergehende Inanspruchnahme ein Unterhaltungsweg mit einer Breite von 3,00 m realisiert, welcher dauerhaft für die Bewirtschaftung der best. Stützmauer entlang der Bundesstraße gesichert werden muss. Darüber hinaus wurde ein best. SW-Kanal der Stadt Horb a.N. in diesen Weg verlegt. Da diese Fläche für die Baugebietsentwicklung nicht zur Verfügung steht, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den realisierten Unterhaltungsweg angepasst.

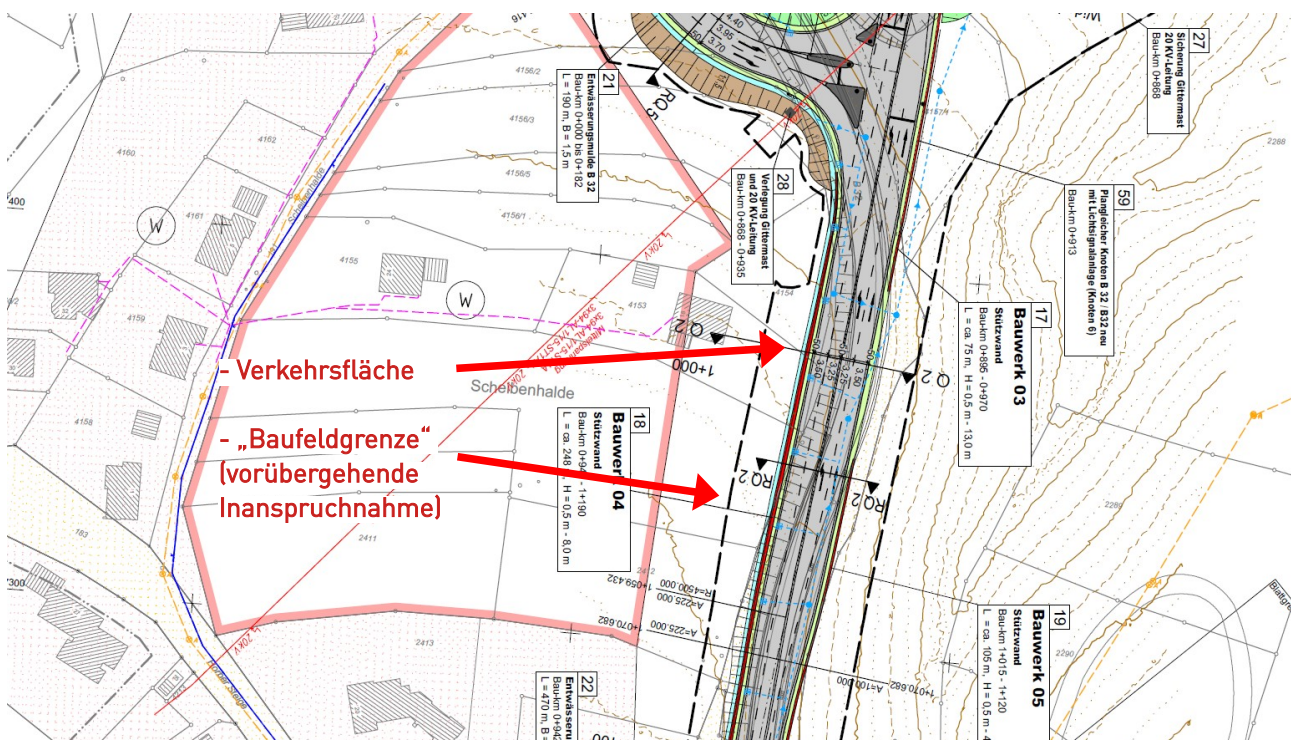


Abb. 4-4: Lageplan Planfeststellung B32 OU Horb vom 08.12.14 RP Karlsruhe mit Plangebiet (schwarz gestrichelt)

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden allerdings hochwertige FFH-Mähwiesen im südlichen Bereich der bestehenden Feldgehölze kartiert und erfasst. Die genaue Abgrenzung kann dem Bestandsplan zum Umweltbericht entnommen werden. Es handelt sich dabei um Magerwiesen im Umfang von ca. 1.224 m². FFH-Mähwiesen zählen seit dem 01.03.2022 zu den geschützten Biotopen. Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verböten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein Ausgleich erfolgt durch Zukauf einer Ökokontomaßnahme mit der Entwicklung von FFH-Mähwiesen.

Östlich des Plangebiets wird ein Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich allerdings teilweise um den Bereich der Ausbauplanung der Bundesstraße B 32 sowie des Anbauverbots, welches als Grünfläche ausgewiesen werden soll. Daher gibt es keine Widersprüche zur Planung.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 16.03.2022



Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 06.04.2022

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesstraße B 32. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Bundesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Da die Bundesstraße inzwischen ausgebaut wurde und das Gelände des Plangebiets mind. 5,00 m höher liegt, als die geplante Ausbaustraße, kann das Anbauverbot lt. Regierungspräsidium (RP) auf einen Abstand von 2,00 m zum realisierten Unterhaltungsweg reduziert werden vgl. zeichnerischer Teil. Für die zeichnerische Festsetzung wurde der Unterhaltungsweg vermessungstechnisch aufgenommen und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an den Weg angepasst. Sonstige übergeordneten 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:

- landwirtschaftliche Flächen / private Grünflächen
- Gehölzstrukturen
- öffentliche Verkehrsflächen

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

- Wohnbauflächen mit Wohnhausbebauung
- private Grünflächen
- Gehölzstrukturen
- öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Scheibenthalde“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets unter Nutzung der bestehenden verkehrlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Im Sinne einer Nachverdichtung bzw. eines Lückenschlusses im nördlichen Bereich des Ortsteils soll die Freifläche wohnbaulich nutzbar gemacht werden. Die zuletzt entwickelten Flächen im Wohngebiet „Schulstraße“ sind bereits alle veräußert und fast vollständig bebaut. Darüber hinaus handelt es sich vorliegend um Privatgrundstücke, welche auf dem Privatmarkt oder den bisherigen Eigentümern veräußert werden sollen. Somit kann mit der im FNP als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche weiteres Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Entlang der neuen Erschließungsstraße sollen insgesamt ca. 20 Baugrundstücke in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau entstehen. Die Grundstücksaufteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan. Durch Festsetzung der offenen Bauweise sind grundsätzlich neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser zulässig, um die Baugrundstücke bedarfs- und nachfrage-gerecht veräußern zu können. Die Flächen für den Geschosswohnungsbau sollen nach heutigem Stand vom Investor selbst bebaut und anschließend die einzelnen Wohnungen als kleinere Wohneinheiten veräußert werden, um auch diesem Bedarf aufgrund des demografischen Wandels nachkommen zu können. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche als Puffer zur Bundesstraße geplant.

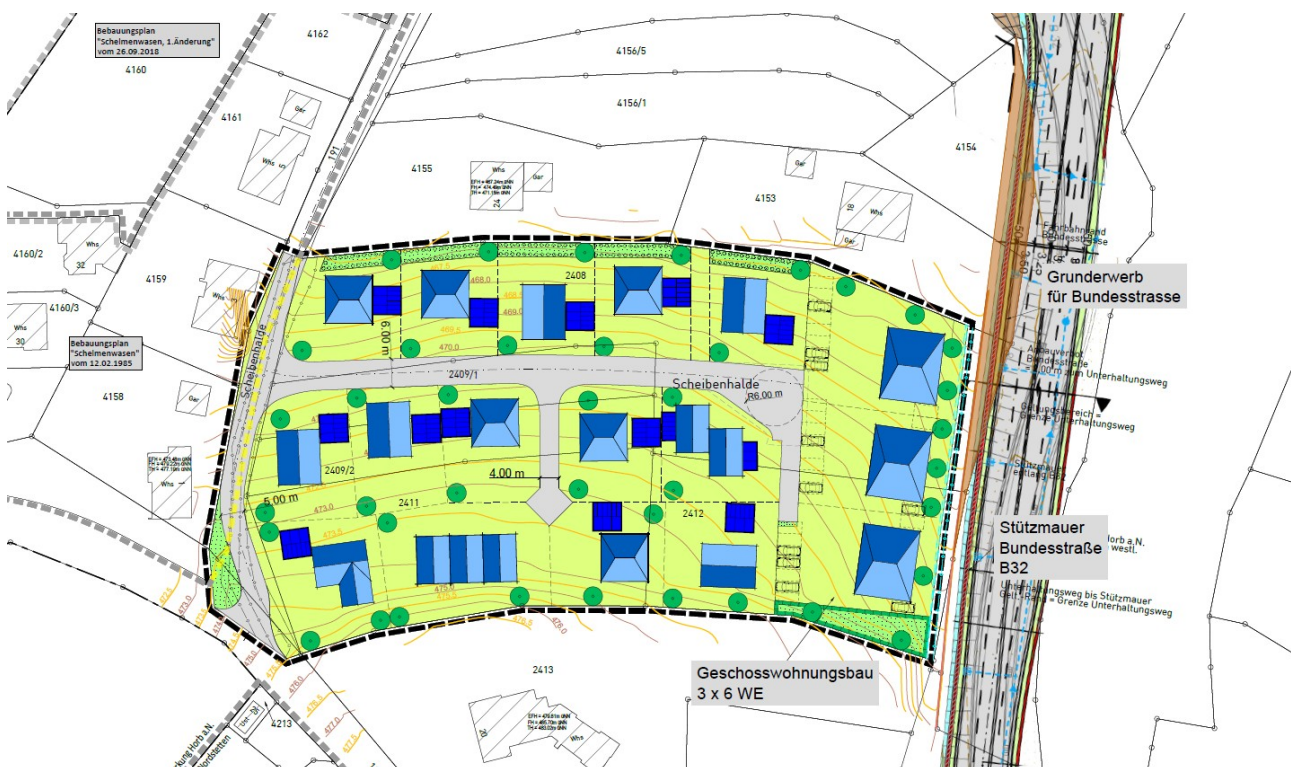


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 1,16 ha (Geltungsbereich abzüglich Grünflächen im Osten durch Anbauverbot) können sowohl Mehrfamilien- Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde auf eine Begrenzung von Wohneinheiten verzichtet.

Somit sind durchaus auch Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten möglich.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

12 Einfamilienhäuser	12 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	6 WE
5 Doppel- und Reihenhäuser	5 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	3 WE
3 Mehrfamilienhäuser mit je 6 WE	18 WE
	= 44 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhäuser (17 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 43 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern und Einliegerwohnungen 27 WE mit 1,5 Personen ergibt dies 41 Einwohner, zusammen 84 Einwohner und somit ca. 72 Einwohner pro Hektar. Der Regionalplan Nordschwarzwald sieht für die Stadt Horb a.N. eine Einwohnerdichte von ca. 80 Einwohner je Hektar vor. Der errechnete Wert des Baugebiets Scheibenthalde entspricht diesem Wert nahezu und kann damit unter Berücksichtigung, dass es sich vorliegend lediglich um einen Teilort und nicht die Kernstadt selbst handelt, als überdurchschnittlich bewertet werden. I.d.R. werden Teilorte als Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bewertet, was einer Einwohnerdichte von 50 EW/ha in der Region Nordschwarzwald entsprechen würde.

6.3 Verkehrliche Erschließung

6.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere, verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Scheibenthalde“ bzw. „Horber Steige“ im Süden des Plangebiets. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich die Bundesstraße B 32, welche als Zubringer zur Autobahn A81 dient.

6.3.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch Herstellung einer Stichstraße mit Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge. Von dieser Straße ausgehend werden zwei weitere, kleinere Stichstraßen hergestellt, welche die rückwärtigen Grundstücke erschließt. Am Tag der Abholung von Abfällen sind die Abfallbehälter der rückwärtig liegenden Grundstücke an die Haupteerschließungsstraße zu bringen, um eine Entsorgung durch das Landratsamt sicherzustellen.

Die Haupteerschließungsstraße umfasst einen Brutto-Regelquerschnitt von 6,00 m. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und erfolgt im Rahmen der Fachplanung.

6.4 Grün- und Freiraumstruktur

6.4.1 Private Grünflächen

Entlang des nördlichen Geltungsbereichs wird zur Eingrünung des Gebiets und für einen Teilausgleich der erforderlichen umweltrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen eine private Grünfläche mit Pflanzgebot (Heckenpflanzung) festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird darüber hinaus eine weitere private Grünfläche als Entwicklungsfläche für die Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Pflanzenarten ausgewiesen, welche dauerhaft zu erhalten ist. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

6.4.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der südöstlichen Verkehrsfläche wird eine öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün ausgewiesen, um in diesem Bereich künftig eine Freifläche für Schneeablagerungen sicherzustellen.

6.5 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind in der Straße Scheibenthalde vorhanden. Darüber hinaus befindet sich bereits eine Umspannstation in der Nähe des Plangebiets, sodass keine weitere Versorgungsfläche erforderlich ist. Für die bestehenden Leitungen der Netze BW & Telekom innerhalb der Erschließungsstraße „Scheibenthalde“ werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in der geplanten Erschließungsstraße („Planstraße A“) gesammelt und im westlichen Bereich an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Scheibenthalde“ geleitet. Die notwendigen Leitungstrassen werden in Absprache mit den technischen Betrieben dimensioniert und nach den anerkannten Regeln der Technik eingebaut. Das Plangebiet ist bereits im gültigen Flächennutzungsplan und allgemeinen Kanalplan (AKP) der Stadt Horb a.N. als Entwicklungsfläche dargestellt. Die im AKP vorgesehene Ableitungsmenge (70 l/s) wird im Rahmen der Fachplanung nachgewiesen. Rückhalteanlagen werden in dezentraler Form festgeschrieben und umgesetzt.

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 112.993 Punkten. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen. Das Ökopunktedefizit wird durch den Zukauf von Ökopunkten im Kreis Freudenstadt ausgeglichen. Maßnahmen siehe Umweltbericht und Planungsrechtliche Festsetzungen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Materiallager und Baustelleinrichtungsflächen nicht im Bereich von den südlich und nördlich gelegenen ausgewiesenen FFH-Mähwiesen anzulegen sind und diese Wiesen vor Befahrung und Betreten geschützt werden müssen, um einen Umweltschaden zu vermeiden. Hierfür wird während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Flächen mit Flutterband oder einem Bauzaun empfohlen.
- Auf 1.224 m² ist der Verlust der Magerwiese auszugleichen, indem eine Wiese, welche sich bislang noch nicht in diesem Zustand befindet, als solche entwickelt wird.
- Die im Plangebiet wachsenden Exemplare des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) und der Stinkende Nieswurz (*Helleborus foetidus*) sind vor Beginn der Maßnahmen auszugraben und an eine geeignete Stelle umzusetzen. Lediglich als zweitrangige Alternative ist eine Aussaat von diese Arten enthaltenen Saatgutmischungen zu verfolgen. Als Standort für diese Maßnahmen wird ein Streifen am südlichen Rand des Geltungsbereiches gewählt.
- Um die Fledermausfauna nicht übermäßig zu stören, ist bei der Planung der Beleuchtung auf einen restriktiven Einsatz von künstlicher Beleuchtung zu achten. Damit sollen zum einen lichtempfindliche Fledermausarten geschont werden, zum anderen auch die Populationen nachtaktiver Insekten aller Art geschützt werden, die essenzielle Beutetiere sämtlicher Fledermäuse. Daher sind die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Thema Beleuchtung genannten Punkte zu beachten.
- Um die Verlust der Leitstruktur auszugleichen, ist das Baugebiet mit gebietsheimischen Gehölzen einzugrünen.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	s.u.
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Topografisch bedingt nicht betroffen</i>
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	<i>siehe Baugrundgutachten</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Verkehrslärmimmissionen

Der Verkehrslärm der direkt östlich angrenzenden B 32 wirkt maßgeblich auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen des Neubaus der B 32 Ortsumfahrung Horb (Neckartalbrücke) im Jahr 2022 wurde östlich und nordöstlich des Plangebiets eine Lärmschutzwand entlang der inzwischen ausgebauten Bundesstraße realisiert. Aufgrund der Abschirmwirkung der Stützbetonwand mit aufgesetzter Lärmschutzwand in diesem Bereich mit einer Höhe von der Fahrbahnoberkante zur Oberkante der Lärmschutzwand von zwischen 9,5 - 11,0 m, je nach Abschnitt, kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen im Plangebiet weitestgehend abgeschirmt werden. Relevante Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind nicht zu erwarten.

Die nachfolgende Abb. 8-1 zeigt die Abschirmwirkung der Wand (hier ca. 9,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante) im Bereich der nächstgelegenen geplanten Bebauung (ca. 25 m Entfernung zwischen dem entferntesten Fahrstreifen und der geplanten Bebauung. Es zeigt sich eine gute Abschirmwirkung, selbst von dem äußeren Fahrstreifen, bis zu einer Höhe von etwa 6,0 m an der nächstgelegenen Gebäudefassade (östlichstes Baufenster). Die nachgelagerten, von der B 32 weiter entfernten, Bauabschnitte Richtung Westen sind vollwertig abgeschirmt. Abb. 8-1 zeigt die Lage des Querschnitts RQ2 sowie in rot die Lage bzw. den Abstand zur geplanten Bauflächen.



Im Zuge der parallel laufenden Fachplanung wurde ein Baugrunduntersuchung durchgeführt, auf dieses wird verwiesen. Besonders zu berücksichtigen ist, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund von starken Verlehungen in den Kalksteinbänken eine sehr geringe hydraulische Durchlässigkeit der Böden zu erwarten ist. Eine Versickerung ist nur möglich, sofern entsprechend unverlehmte Klüfte angetroffen werden. Im Bedarfsfalls wird empfohlen die Durchlässigkeit mit einem Versickerungsversuch prüfen zu lassen. Die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist gem. Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften von den Bauherren auf den Privatgrundstücken vorzunehmen und nachzuweisen. Die Art der Rückhaltung wird allerdings nicht vorgegeben, sodass z.B. auch Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. möglich sind.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung und der gewünschten städtebaulichen Nutzung im Gebiet. Es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt. Lediglich Tankstellen, Anlagen der Verwaltung und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zugelassen.

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.

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 aufgrund der geringen Größe der drei Grundstücke im WA II (abzgl. privater Grünfläche), wird die GRZ in diesem Bereich 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

Auf Grund der angrenzenden Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Osten werden Flächen im zeichnerischen Teil festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot). Gemäß § 9 FStrG ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 20 Metern zum Fahrbahnrand der Bundesstraße zu beachten, innerhalb dessen keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Da der neue Verlauf der B 32 im Bereich des Plangebietes von einer großen Stützwand begleitet wird und entlang dieser Stützwand ein ca. 3 Meter breiter Unterhaltungsweg auf der straßenabgewandten Seite benötigt wird, müssen bauliche Anlagen einen gewissen Abstand von der Bundesstraße einhalten. Allerdings stimmt das RPK im vorliegenden Fall der Reduzierung der Anbauverbotszone auf bis zu 2,00 m zum Fahrbahnrand zu. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes entspricht dem Unterhaltungsweg.

Zudem werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. so zu gestalten sind, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. So sollen die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen dauerhaft freigehalten werden.

Gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist entlang von Wendeanlagen ein Schutzstreifen für überragende Fahrzeugteile einzuhalten. Auf dieser Fläche sind ebenfalls keine baulichen Anlagen (keine Einfriedungen, Nebenanlagen usw.) zulässig.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 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. Im Bereich der Bundesstraße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von Osten direkt über die Bundesstraße ist topografisch bedingt bereits unmöglich.

9.7 Öffentliche und private Grünflächen

Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um an die Verkehrsflächen angrenzende Grünflächen, teilweise aufgrund der Eigentumsrechtlichen Situation (westliche Grünfläche) und teilweise zur Ablagerung von Schnee im Bereich von Sackgassen (östliche Grünfläche).

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden zur Eingrünung des Gebiets Pflanzungen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich wird eine Fläche südöstlich des Plangebiets für den Ausgleich der streng geschützten Pflanzenarten verwendet und als solche dargestellt.

9.8 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.

9.9 Bindungen für Bepflanzungen

Aufgrund der Planung müssen einige bestehende Gehölzstrukturen im Plangebiet entfernt werden. Um diese teilweise auszugleichen, wird festgesetzt, dass im Wohngebiet je 300 m² Baugrundstück mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Auf den Grundstücken im Bereich WA II ist entlang des östlichen Geltungsbereichsrand zur Eingrünung und Abgrenzung des Gebiets eine Baumallee herzustellen. Die Pflanzung dieser Bäume wird dem Pflanzgebot von 1 Baum / 300 m² Grundstücksfläche angerechnet.

Lediglich die Lage der Bäume soll standortbezogen sein. Darüber hinaus sind von den künftigen Eigentümern Strauchpflanzungen auf den Grundstücken vorzunehmen, um das Gebiet einzugrünen.

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.

10.8 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 07.03.2023
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.10.2022 mit Änderung vom 07.03.2023
3. Baugrunduntersuchung vom 23.02.23

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.04.2023

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 26.04.2023

gez.

Peter Rosenberger (Oberbürgermeister)