

4. Änderung des Bebauungsplanes „Höfen II“ in Horb a.N. - Dießen

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Höfen II“ in Horb am Neckar, Gemarkung Dießen ist seit dem 23.10.1987 rechtskräftig und wurde bisher drei Mal in verschiedenen Teilbereichen geändert. Der Bebauungsplan weist großzügige Baufenster aus, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken und sieht somit eine durch Baugrenzen definierte Wohnbebauung vor. Es sollen Bautypen in Form von Einzelhäusern ermöglicht werden. Im Rahmen der letzten Bebauungsplanänderung wurde die Nutzungsschablone für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfen II“ angepasst.

Diese weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von II aus. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 0,8. Die Dachform ist frei wählbar und die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dießen und grenzt direkt an den Außenbereich an.

Das Änderungsgebiet umfasst das Flurstück 145/1 sowie Teilflächen des Flurstückes 146/10, beide Gemarkung Dießen in einer Größe von ca. 0,138 ha. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan private Grünflächen sowie Bauflächen aus.

Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung zu Bauland soll die private Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden. In diesem Zusammenhang wird eine angrenzende Teilfläche mit in den Änderungsbereich aufgenommen um einen fließenden Übergang der Baufenster auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen.

Planungsinhalt:

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Anpassungen und Ergänzungen werden nur soweit vorgenommen, wie sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind:

Wohnbaufläche: Die private Grünfläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen um hier Baumöglichkeiten zu schaffen.

Überbaubare Grundstücksfläche: Ein neues Baufenster wird festgesetzt und an das bestehende Baufenster angepasst, so dass dadurch eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Nutzung: Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden übernommen damit sich die Neubebauung städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Vorsorgliche Grundstücksgrenzen: es werden vorsorgliche Grundstücksgrenzen aufgenommen, die der Nachverdichtung dienen sollen.

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtischer Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung wird nicht gerechnet. Durch die Änderung der oben genannten Flurstücke wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung wurde erstellt und liegt mit Datum vom 07.01.2025 bei:

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass von den im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten und den planungsrelevanten europäischen Vogelarten im Plangebiet und im nahen Umfeld der Maßnahme lediglich ein Vorkommen von Fledermäusen möglich erscheint. Die betroffene Grünfläche und die vorhandenen Gehölze können jedoch nicht als ein essenziellen Nahrungshabitat für Fledermäuse bezeichnet werden da in der unmittelbaren Umgebung mindestens gleichwertige Strukturen vorhanden sind. Die vorkommenden Gehölze weisen zudem keine besonderen Habitatstrukturen auf, die für Fledermäuse als Quartiere oder für Vögel als Bruthöhlen genutzt werden könnten. Durch Beachtung der entsprechenden Vorgabe des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Verbot eines drastischen Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) kann eine Verletzung oder Tötung weitverbreiteter Vogelarten durch die Fällarbeiten vermieden werden. Entsprechend der Ergebnisse der Relevanzprüfung werden durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Weitere Untersuchungen und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweise:

Artenschutz

Es wird angeregt, an den neu entstehenden Gebäuden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Damit können auch Bauherren einen wertvollen Beitrag zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt vor Ort leisten.

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen ist.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu beachten:

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

Gartenanlagen

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

Wasser- und Bodenschutz

Aufgrund von § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollte bezüglich der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser geprüft werden, ob eine getrennte Ableitung von Schmutz- und nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser, bzw. dessen Versickerung möglich ist.

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

Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Denkmalpflege

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt, Horb a.N. den 15.04.2025
Fachbereich Stadtentwicklung

Katrin Edinger

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 07.05.2025



Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister