

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

Fassung vom 2019-07-05
Projekt Nr.: 2014-030

Anlage: 2
x. Fertigung



Stadt Hornberg
Bahnhofstraße 1-3
78132 Hornberg

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : „Häuslematte II“
**in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg,

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Häuslematte II“ wurde am 30.04.2002 als Satzung beschlossen.

Zwangspunkte bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen bildeten damals unter anderem die bestehenden Leitungsnetze. Die Trassen und die parallel dazu verlaufenden Schutzstreifen mussten von jeglicher Bebauung freibleiben. Zwischenzeitlich wurden Teile des elektrischen Freileitungsnetzes abgebaut. Daher besteht nun die Möglichkeit, die bestehenden Baufenster zu vergrößern.

Dies gibt den Anlass zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplans.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Häuslematte II“ in einem sog. Deckblattverfahren können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Gewerbebauten/Anbauten an den Bestand geschaffen werden.

Auf einer Teilfläche befindet sich derzeit schon ein befristet genehmigter Behelfsbau. Nach Rechtskraft dieser Änderung kann dieser durch ein Lager ersetzt werden. Weitere Bauten zur Erweiterung des dort ansässigen Betriebs sind bereits geplant.

Inhalt dieser punktuellen Änderung ist daher die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil.

Mit dieser Bebauungsplanänderung kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich Nachverdichtung im Bestand geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von

Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung ist dort dargestellt und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 37, 895 – 898. Er weist eine Fläche von ca. 1.400 m² auf. Der Änderungsbereich wird von Westen und Nordwesten vom Gewässerstrandstreifen entlang der Gutach begrenzt. Nördlich, südlich und östlich schließen unmittelbar gewerbliche Bauflächen an.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Deckblatts befinden sich in Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung).

2. Inhalt der Planänderung

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Häuslematte II“ in der Fassung vom 19.03.2002, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungsrechtlicher Teil, ebenfalls in der Fassung vom 19.03.2002.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts.

Die Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungsrechtlicher Teil werden nur für den Änderungsbereich (Deckblatt) in einzelnen Punkten geändert bzw. ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2002 bleiben unverändert bestehen.

2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts

2.1.1 Deckblatt –

Flst. Nr. 37, 895 – 898 (je Teilfläche), Häuslematten 5 und 7 sowie unbebaute Fläche nordöstlich

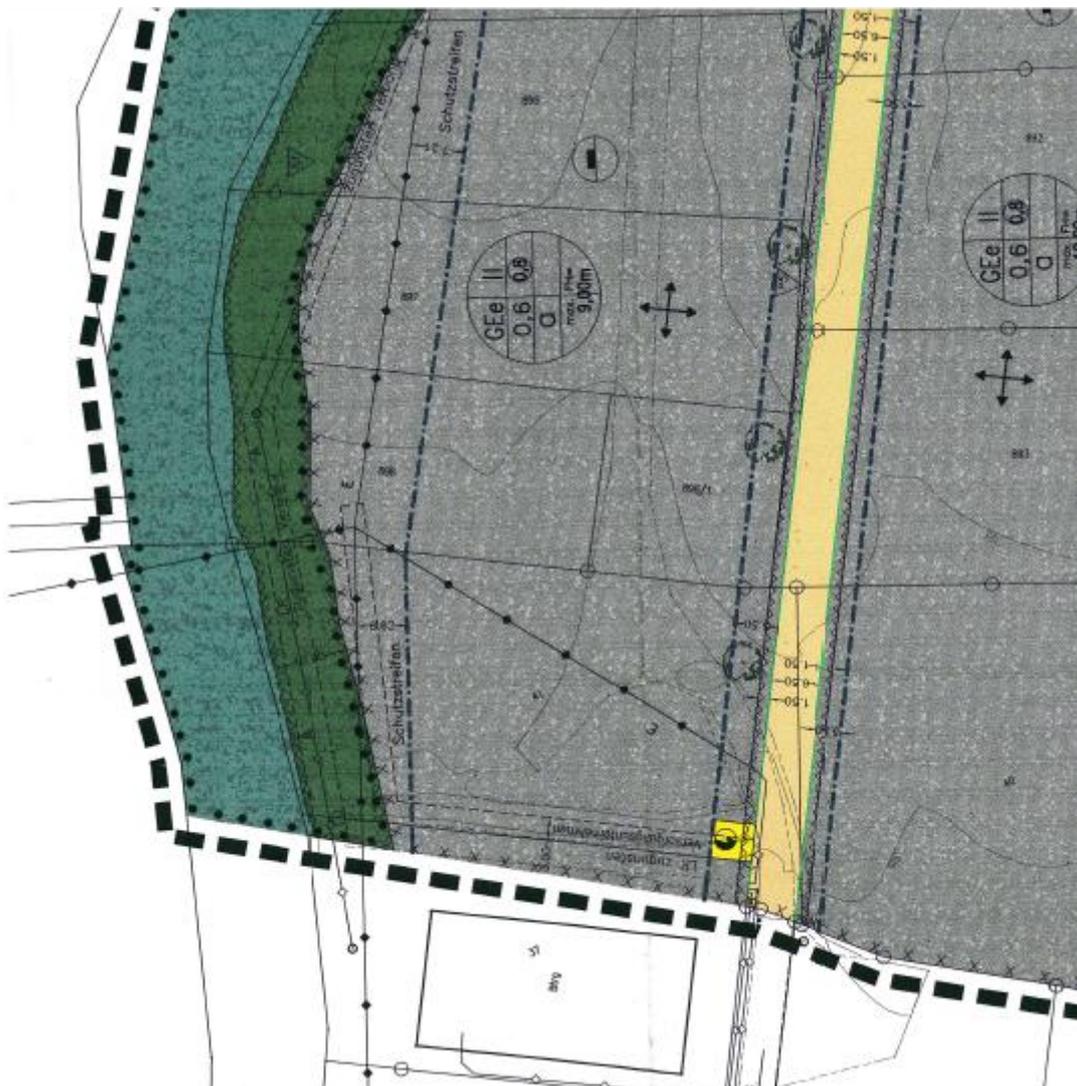
Überbaubare Grundstücksfläche:

Die im rechtskräftigen zeichnerischen Teil ausgewiesene Baugrenze entlang der Gutach musste deutlich vom Gewässerrandstreifen abgesetzt werden, um die dort verlaufende 20 kV-Freileitung und ihren Schutzstreifen freizuhalten. Zwischenzeitlich wurde diese Freileitung in Teilen abgebaut und verkabelt.

Somit besteht nun die Möglichkeit, die Baugrenze nach Westen Richtung Gewässer zu verschieben. Sie verläuft nun parallel zum Gewässerrandstreifen bzw. dem Schutzstreifen entlang des Abwasserkanals. Der Abstand beträgt jeweils 0,50 m.

In einem Teilbereich des erweiterten Baufensters verläuft die verkabelte 20 kV-Leitung. Sie ist nachrichtlich in das Deckblatt übernommen worden. Baumaßnahmen in diesem Bereich müssen mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (nicht genordet)
(Stand Aufstellung)



Geplante Änderung (Deckblatt)



2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

Aufgrund der vorbrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung müssen die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen im bauplanungsrechtlichen Teil punktuell geändert bzw. ergänzt werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine Festsetzung zur Einschränkung des Gewerbegebiets hinsichtlich Lärmemissionen basierend auf dem Lärmgutachten. Zum anderen wurde eine Regelung hinsichtlich Hochwasserschutz aufgenommen.

Auf die Ausführungen unter den Ziffern 2.4 und 2.8 dieser Begründung wird verwiesen.

2.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich im vorliegenden Fall um Einzelvorhaben handelt, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene des jeweiligen Bauantrags zu klären und abzuhandeln.

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

Durch die Vergrößerung des Baufensters rückt die gewerbliche Nutzung weiter nach Nordwesten. Dort befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung muss daher nachgewiesen werden, dass an der schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /B/ unter Berücksichtigung aller gewerblichen Betriebe eingehalten werden.

Um dies sicherzustellen, wurde im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens das maximal zulässige Emissionskontingent für die Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Gewerbenutzung (Bebauungspläne „Häuslematte I und II“ sowie „Mühlenmatte-Hausmatte“) ermittelt und festgelegt. Das Ergebnis wurde als Festsetzung in die Bebauungsplanänderung übernommen und so verbindlich festgesetzt.

Es ist im Bauantragsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 liegen für die Erweiterungsfläche TF 3 tags

(6.00 h bis 22.00 h) bei maximal 70 dB (A)/m² und nachts (22.00 h bis 6.00 h) bei maximal 55 dB (A)/m². Die Emissionskontingentierung für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan liegende festgesetzte eingeschränkte Gewerbefläche bleibt unverändert.

Bezug nehmend auf das Urteil 4 CN7.16 des BVerwG vom 07.12.2017 hinsichtlich der Geräuschkontingentierung lässt sich feststellen, dass es Teilgebiete gibt, die mit Emissionskontingenten belegt sind, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Das Schalltechnische Gutachten Nr. 17-143/24, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf, ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

2.5 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Änderungsbereich wird von Südosten über die Straße Häuslematten angebunden.

An den derzeitigen Grenzverläufen der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Firmen können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Gasversorgung, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Die bereits erfolgten baulichen Maßnahmen hinsichtlich der elektrischen Versorgung wurden im Rahmen dieser Änderung nachrichtlich übernommen. Sie machten diese Bebauungsplanänderung erst möglich.

2.7 Gewässersituation/Gewässerrandstreifen

Entlang der westlichen bzw. nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Gutach. Im Plangebiet ist daher ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen als Grünfläche gesichert. Hieran ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Verschiebungen.

Die grünplanerischen Festsetzungen für diesen Streifen bleiben ebenfalls unverändert gültig.

2.8 Hochwasserschutz

Die Thematik des Hochwasserschutzes für den Änderungsbereich wurde auf Grundlage der vorläufigen Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden, geprüft. Er wird nach diesem Bearbeitungsstand im HQ 100- bzw. HQ extrem-Fall teilweise überflutet.

Die Abgrenzungen des HQ100/extrem sind im Deckblatt unter Anlage 3 dargestellt. Zudem werden die betroffenen Flächen gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zudem als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Schriftlichen Teil aufgenommen. Im Plangebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gilt hier die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.



Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch kein Fall des § 78 WHG (§ 78 Abs. 1 (Verbot der Bauleitplanung) sowie des Abs. 2 (Ausnahme vom Planungsverbot) WHG), obwohl die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Dies liegt daran, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Außenbereichsflächen umfasst. Wasserrechtlich ist die Fläche daher nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet richten sich nach § 78 Abs. 4 (Verbot) und Abs. 5 (Ausnahme) WHG.

Bei den künftigen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen. Ein ggf. erforderlicher Retentionsausgleich ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamts entnommen werden.

2.9 Altlasten/Bodenschutz

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.



Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Hinblick auf überschwemmungsbedingten Schwermetalleintrag, dem anstehenden humosen Oberboden im März 1998 und im September 2000 Bodenmischproben entnommen. Die Ergebnisse zeigen, dass insbesondere in den Nähe der „Gutach“ liegenden Flächenbereiche die vorliegenden Gehalte an Kupfer, Zink und Blei die jeweils geltenden Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Die vorliegenden Erkenntnisse sind ausreichend, um nachfolgende Auflagen und Hinweise zum Umgang mit anfallendem Erdaushub zu definieren.

Der bei den Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets „Häuslematte“ anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) kann wie folgt verwertet bzw. beseitigt werden:

- Auffüllungs- und Begrünungszwecke innerhalb des Bebauungsplangebiets „Häuslematte“,
- Auftrag auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen, Rekultivierungs- und Grünflächen in der „Gutachau“, sofern diese Flächen außerhalb aktueller Überschwemmungsflächen liegen und gleich hohe oder höhere Schadstoffgehalte verfügen (Verschlechterungsverbot nach § 12 Abs. 2 BBodSchV),
- Beseitigung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Gutach“, deren Zulassung vom Regierungspräsidium Freiburg für überschwemmungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub aus der „Gutachau“ erweitert worden ist.

Die Stadt Hornberg hat jedoch im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung beschlossen, dass der anfallende Oberboden im Baugebiet belassen werden muss. Die entsprechende Festsetzung hierzu befindet sich in den rechtskräftigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer II.15.2. Sie hat weiterhin unverändert Gültigkeit.

2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Stadt Hornberg liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.03.2002 werden punktuell geändert/ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 1. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich des Deckblatts**.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet und somit auch für den Änderungsbereich bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie für die Erstellung des Lärmgutachtens.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen.

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Hornberg umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt: Lahr, 05.07.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin