

Fassung vom 2015-12-01  
Projekt Nr.: 2014-007

Anlage: 2  
x. Fertigung



Stadt Hornberg  
Bahnhofstraße 1-3  
78132 Hornberg

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : **„Niederwasser-Dorf II“**  
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg, .....

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen veranlasst die Stadt Hornberg zur 2. Änderung dieses Bebauungsplans „Niederwasser-Dorf II“. Dort sind zwei große private Grünflächen enthalten. Die Stadt hat die Möglichkeit, sie zu erwerben und möchte sie im Rahmen dieses Verfahrens in Bauland umwandeln. Die Flächen liegen insel-förmig zwischen der bestehenden Bebauung und sind über das vorhandene Stra-ßensystem bereits großteils erschlossen. Somit kann wirtschaftlich neues Bauland geschaffen und ein Beitrag zur Nachverdichtung des Bestands geleistet werden. Zudem wird diese Änderung dazu genutzt, ein altes, baufälliges Wohngebäude mit einzubeziehen und zu überplanen bzw. die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften für den Bestand punktuell zu ändern.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen der Stadt Hornberg sind bis auf einzelne Aus-nahmen bebaut. Diese Bauplätze befinden sich jedoch im Privateigentum, so dass die Stadt selbst derzeit keine Bauplätze anbieten kann. Deshalb kann der nachweis-lich vorhandene Bedarf nicht abgedeckt werden.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, den leicht positiven Trend der Bevölke-rungsentwicklung zu unterstützen oder zumindest zu stabilisieren und Abwanderun-gen ins Umland entgegenzuwirken.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mittels dieser Bebauungsplanänderung können 7 zusätzliche, neue Baugrundstücke geschaffen werden. Hinzu kommt die Möglichkeit einer Neubebauung auf einem be-reits bebauten Grundstück mit Altbestand. Die Festsetzungen für die Erweiterungs-flächen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. dem angrenzenden Bestand. Sie gewährleisten, dass sich die Neubebauung dem gewachsenen städte-baulichen Charakter in diesem Bereich anpasst, jedoch gleichzeitig einen möglichst großen, städtebaulich vertretbaren Spielraum für die künftigen Bauherren einräumt.

Da die Planung zu einer Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets durch Lückenschließung bzw. Arrondierung beträgt, kann nach Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Zudem wird durch punktuelle Änderung der Bebauungsvorschriften für den Bestand, z.B. durch Erhöhung der Wandhöhen ein größerer Spielraum für die Nutzung bzw. Ausbau des Dachgeschosses geschaffen. Auch dies stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

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 der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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. 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**

Gegenstand dieses Verfahrens sind zum Einen punktuelle Änderungen des zeichnerischen Teils in Form von drei Deckblättern sowie zum Anderen Änderungen der rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen für den bestehenden Teil.

Die Geltungsbereiche der punktuellen Deckblätter sind in den „Deckblättern 1 - 3 zum gemeinsamen zeichnerischen Teil“ unter Anlage 3 dargestellt.

Folgende Grundstücke werden umfasst:

Deckblatt 1 – Flst. Nr. 47 (Teil),

Deckblatt 2 – Flst. Nr. 47/14,

Deckblatt 3 – 49 (Teil).

Die punktuelle Änderung der Schriftlichen Festsetzungen gilt für den gesamten übrigen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Bei dem gesamten Baugebiet „Niederwasser-Dorf II“ handelt es sich um Bestand, so dass lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Hornberg liegen.

Die privaten Grünflächen, die derzeit im Bebauungsplan ausgewiesen sind, können von der Stadt aufgekauft, umgewandelt und als Bauplätze vermarktet werden.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Änderung dieses Bebauungsplans entwickelt sich nicht vollständig aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die Grünflächen sind als solche auch im Flächennutzungsplan enthalten. Somit muss auch der Flächennutzungsplan im kommenden Änderungsverfahren entsprechend angepasst werden.

Dennoch kann aufgrund des § 13a - Verfahrens diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen werden und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 2. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den zeichnerischen als auch den textlichen Teil.

Die Änderung des zeichnerischen Teils mit Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden und Nordwesten erfolgt in Form von drei Deckblättern. Die Schriftlichen Festsetzungen werden für diese Änderungsbereiche neu aufgestellt und beziehen sich auch nur auf diese.

Die Schriftlichen Festsetzungen für die Wohnbauflächen innerhalb des derzeit rechtskräftigen Geltungsbereichs werden ebenfalls geändert.

### 2.1 Änderung – Teil A: Punktuelle Änderung des gemeinsamen zeichnerischen Teils in Form der Deckblätter 1 – 3 mit eigenständigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an die Darstellung der jetzigen Bauflächen ist die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Die abseitige Lage inmitten eines Wohngebiets widerspricht einem Standort für Verwaltungen und vielmehr für eine Tankstelle. Gartenbaubetriebe würden große Freiflächen nach sich ziehen, die eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung weitergeführt.

Aufgrund der Hangsituation werden maximal 2-geschossige Gebäude zugelassen. Neben dem Erd- und Dachgeschoss entsteht ein lediglich talseitig ausbaubares Untergeschoss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen gesteuert. Da ein Bezug auf Oberkante Straßenachse aufgrund der Lage schwierig ist, wurden die obersten maximalen Bezugspunkte für die Wandhöhen für jedes Grundstück individuell auf m+NN festgesetzt. Somit ist eine klare, eindeutige Regelung getroffen. Darauf bezogen wird dann die Wandhöhe berg- und talseitig definiert. Sie bezieht sich bergseitig auf die Höhenlage der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und talseitig auf die der Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden. Aufgrund des möglichen Spielraums in der Dachneigung wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe geregelt. Sie wird von der Höhenlage der Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Diese Maße ermöglichen einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses. Es kann ein Kniestock von ca. 1,20 – 1,40 m licht, je nach Dachaufbau, errichtet werden. Die „rechnerisch eingestellte“ Sockelhöhe liegt zwischen ca. 0,50 m und 1,00 m bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße und in Abhängigkeit der vorhandenen Topografie.

Damit talseitig kein 2. Untergeschoss freigestellt wird, ist geregelt, dass das geplante Gelände nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohfußboden UG talseitig anschließen darf. Auch bergseitig gibt es eine entsprechende Festsetzung. Siehe hierzu auch die Geländeschnitte unter Anlage 8 dieser Bebauungsplanänderung.

In diesem exponiert liegenden Gebiet, das den Ortsrand Niederwassers prägt, soll kein großer Geschosswohnungsbau entstehen. Im Übergang zur freien Landschaft sind deshalb Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten geplant.

### **2.1.2 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt.

### **2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, wo möglich, durch Ausweisung von Baufensterbändern definiert. Über sie wird eine flexiblere Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den Grundstücken ermöglicht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Carports gelten jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

### **2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen kann frei gewählt werden. Baugrenzen bzw. Grenzabstände sind hierbei jedoch einzuhalten.

### **2.1.5 Örtliche Bauvorschriften**

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 50° zulässig. Somit wird die vorhandene Dachlandschaft harmonisch weitergeführt.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Das Material der Dacheindeckung ist für Hauptgebäude definiert, um das vorhandene Erscheinungsbild auch in der Erweiterung weiterzuführen. Es müssen Tonziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Hiervon ausgenommen werden jedoch begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten und Wiederkehre. Als Farbe der Dacheindeckung sollten bevorzugt rote bis rotbraune, graue oder anthrazite Farbtöne verwendet werden.

## 2.2 Änderung – Teil B: Änderung der Schriftlichen Festsetzungen für den gesamten übrigen Geltungsbereich

Bis dato gelten für die Bebauung berg- und talseitig der Straße Ob der Kirche unterschiedliche textliche Festsetzungen. Dies soll nun geändert werden. Die Schriftlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwasser-Dorf II“ in der Fassung vom 15.04.2002 gelten künftig auch für die Bebauung talseitig der Straße Ob der Kirche. Inhaltliche Unterschiede liegen insbesondere in den Regelungen zur Dachgestaltung. Die im Rahmen der 1. Änderung großzügiger gestalteten Regelungen sollen für alle gleichermaßen gelten. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass die Änderungsbereiche (Deckblätter 1 – 3) davon ausgenommen sind.

Gleichzeitig wird diese Änderung auch dazu genutzt, punktuelle Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen:

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer II.12 neu im bauplanungsrechtlichen Teil)

Ein Teil der erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse wird innerhalb des alten Geltungsbereichs, bergseitig der bestehenden Bebauung, auf Flst. Nr. 48 umgesetzt. Daher muss die entsprechende Festsetzung hierfür aufgenommen werden. Siehe hierzu auch Ziffer 2.3 dieser Begründung.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ziffer II.13 neu im bauplanungsrechtlichen Teil)

Da talseitig der Bebauung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abwasserkanal verläuft und für die Trasse im zeichnerischen Teil ein Leitungsrecht eingetragen ist, wird die entsprechende Festsetzung dazu in den neu geltenden Textteil aufgenommen.



Dachgestaltung von Hauptgebäude (Unterziffer II.1.4 im bauordnungsrechtlichen Teil)

Diese Festsetzung wird konkretisiert, indem der Begriff „Gebäudelänge“ definiert wird. Hierzu ist die Firstlänge einschließlich der Dachvorsprünge als Maß heranzuziehen.

Tal- und bergseitige Wandhöhen von Hauptgebäuden (Ziffer II.3 im bauordnungsrechtlichen Teil)

Um einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses Rechnung tragen zu können, werden die maximal festgesetzten Wandhöhen um 80 cm erhöht. Bis dato ermöglichten die festgesetzten Höhen einen Kniestock von ca. 0,60 m licht. Durch die Erhöhung und damit einem lichten Kniestock von ca. 1,20 – 1,40 m, abhängig vom gewählten Dachaufbau, kann der Dachraum besser genutzt werden. Diese Höhe ist auch in den festgesetzten Wand- und Firsthöhen für die Deckblattbereiche 1- 3 rechnerisch eingestellt. Somit erfolgt hier eine Gleichstellung des Bestands mit den künftigen Neubauten.

## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbewertung**

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs durch die Deckblätter 1 und 2 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen. Aufgrund des damaligen Grünordnungsplans sind sie mit Ausgleichsmaßnahmen belegt. Durch die Umwandlung in Bauland entfallen diese Maßnahmen und müssen an anderer Stelle wieder hergestellt werden. Somit muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ geschaffen werden.

Aus diesem Grund wurde hierfür eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen. Sie wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, erstellt und ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5.1 – 5.3).

Die zudem ebenfalls erforderliche Artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 17.07.2014 sowie die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in der Fassung vom 23.03.2015 des Büros BIOPLAN aus sind ebenfalls Bestandteil dieser Änderung unter den Anlagen 6 und 7.

### 2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung der beiden derzeitigen Grünflächen und dem Wegfall der dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die 1997 vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen wurden bewertet und müssen an anderer Stelle in Höhe des errechneten Ausgleichsbedarfs kompensiert werden.

Der Ausgleichsbedarf setzt sich im gegebenen Fall nur aus dem Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zusammen.

	in Ökopunkten	in ha Fäq
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	11.298	0,11

Innerhalb der Änderungsbereiche gibt es kaum Möglichkeiten für umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, da keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind.

Folgende Minimierungs-/Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Deckblätter 1 - 3 wurden nachrichtlich übernommen:

- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- Lagerung der zu fällenden Obstbäume
- Fledermaus- und Insektenverträgliche Beleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeit der Vögel und Zauneidechsen
- Dachbegrünung als Empfehlung

Zudem werden noch folgende Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Grünordnungsplans zum Bebauungsplan (Büro Seliger 1997): umgesetzt:

- Pflanzung der Feldhecken (Flst. 48, siehe Maßnahmenplan)
- Anlegen der Streuobstwiese (Flst. 48, siehe Maßnahmenplan)

Auf dieser Fläche wird auch ein Teil der erforderlichen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse innerhalb des alten Geltungsbereichs umgesetzt.

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des alten Bebauungsplans bzw. innerhalb der drei Änderungsbereiche dieser Änderung erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Die vorgesehene Feldhecke (GOP Seliger 1997) wird außerhalb des Geltungsbereichs (auf Flurstück 47) umgesetzt (s. Bilanz in Anhang 3 der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung).
- CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse - Flst. 47 und Straßengrundstück „Hinterer Dobel“
- Der externe Ausgleichsbedarf wird zudem durch die Ökokontofläche „Frombach 20“ kompensiert (s. Datenblatt Anhang 7 zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung).

## 2.4 Landwirtschaft

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch diese Planung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

## 2.5 Verkehrsplanung / Verkehrssituation

Die bestehenden Bauflächen werden über die Straße Ob der Kirche erschlossen. An dieser öffentlichen Verkehrsfläche ergeben sich keinerlei Änderungen.

Die beiden neuen Bauplätze, die bergseitig an die Straße Ob der Kirche angrenzen, werden auch von dieser aus erschlossen. Für die hinterliegenden Grundstücke ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße 1) erforderlich. Diese ist an die Straße Hinterer Dobel angebunden und wird mit einer Länge von ca. 36 m als Stichwohnweg mit einer Breite von 4 m ausgebildet.

Die neuen Bauflächen im Nordosten (Deckblatt 2) werden über die nördlich verlaufende Straße Hinterer Dobel erschlossen.

Da es langfristige Überlegungen zur Erschließung eines neuen Baugebiets im Süden dieses Bebauungsplans gibt, werden jetzt hinsichtlich der Anbindung bereits erste Weichen gestellt. In Verlängerung des bestehenden Wendehammers der jetzigen Stichstraße Ob der Kirche ist eine Weiterführung angedacht. Über dieses Teilstück kann auch eine mögliche Neubebauung anstelle des dortigen alten Wohngebäudes erschlossen werden.

An den Einmündungen der Straßen Ob der Kirche/Hinterer Dobel bzw. Planstraße 1/Hinterer Dobel wurden die Sichtverhältnisse überprüft. Die erforderlichen Sichtdreiecke liegen in beiden Fällen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Der zwischen dem Wohngebäude und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung verlaufende landwirtschaftliche Weg wird in seiner jetzigen Trasse mit einer Breite von 4 m als öffentliche Wegefläche ausgewiesen.

Die Erfahrungswerte der Stadt Hornberg zeigen, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Gründe hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung des Ortsteils Niederwasser an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nahversorgung ist in

Niederwasser nicht ausreichend gesichert, die Infrastruktureinrichtungen liegen überwiegend in Hornberg selbst. Deshalb müssen je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Auf die nächst höhere Zahl der erforderlichen Stellplätze muss aufgerundet werden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden.

## 2.6 Abfallentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht keine komplett durchgängige Erschließung in Form von Ringerschließungen vor. Am Ende der bestehenden Stichstraße Ob der Kirche ist eine Wendeanlage vorhanden. Hieran ergeben sich keinerlei bauliche Veränderungen.

Zur Erschließung der hinterliegenden Baureihe (Deckblatt 1) ist der Bau einer kurzen Stickerschließung (Planstraße 1) erforderlich. Da diese jedoch nur der Erschließung von 3 Bauplätzen dient, wird auf den aufwändigen Bau einer Wendeanlage verzichtet. Gründe hierfür bilden die vorhandene Topografie und der Platzbedarf. Im Vorfeld wurde diese Möglichkeit geprüft, aber aus den vorgenannten Gründen nicht weiterverfolgt.

Aufgrund der Länge von maximal 36 m ist es den Grundstücksbesitzern/Bewohnern der hinterliegenden Grundstücke zuzumuten, ihre Abfälle in den Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die Straße Hinterer Dobel zu bringen.

Dies bedeutet, dass 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 – Hinterer Dobel zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Einmündungsbereich aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Stadt Hornberg auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücke die Abfalltonnen/Gelben Säcke zur Abholung bereitgestellt werden, werden schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## **2.7 Technische Ver- und Entsorgung**

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

Im Rahmen der Herstellung der Planstraße 1 werden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen mitverlegt. Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

Das Leitungsrecht, in dem der Abwasserkanal entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Eine elektrische Versorgung und Gasversorgung der Änderungsbereiche ist gegeben. Die Verlegung der Versorgungsleitungen über die Planstraße 1 zu den anliegenden Grundstücken muss zu gegebener Zeit noch geklärt werden. Hierzu wird gebeten, mit dem Netzmeister Kontakt aufzunehmen.

Die genaue maßliche Festlegung der Lage der bestehenden Leitungen kann nur dem Kabelplan/Gasplan entnommen werden, den das jeweilige Bauunternehmen oder der Bauherr im technischen Büro der EGT (Telefon 07722/918-129) erhält.

Die Flurstücke Nr. 47/14 und 49 sind bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen. Für das Flurstück 49 wird im Zuge einer Neubebauung der Hausanschluss ggf. verlegt werden müssen. Da das Grundstück bereits versorgt ist, ist diese Maßnahme für den Antragsteller kostenpflichtig.

Für die Erschließung der anderen Grundstücke werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an den Bauherren-Service der Telekom unter 0800 3301903 zu wenden.

Aufgrund der geringen Gebietserweiterung wird keine Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, basierend auf einem Bodengutachten, untersucht. Um dem Thema dennoch Rechnung zu tragen und eine Gleichstellung mit den jetzigen Festsetzungen für den Bestand zu erreichen, wird der Bau von Regenwasserspeichern empfohlen. Auf jedem privaten Baugrundstück sollte ein gedrosselter Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> errichtet werden (davon mindestens 2 m<sup>3</sup> als Regenrückhaltevolumen). Die Zisternen sollten gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass in dem Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

Falls erforderlich, muss anfallendes Hang-, Quell- oder Schichtenwasser auf dem Baugrundstück über die Hausentwässerungsanlage aufgenommen und schadlos abgeleitet werden.

## **2.8 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

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

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

### **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei Themenblöcke.

Zum Einen wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in 3 Bereichen (Deckblätter 1 – 3) geändert und in Teilen erweitert. Für die Grundstücke innerhalb dieser 3 Geltungsbereiche der Deckblätter werden neue, eigenständige Bebauungsvorschriften – planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – aufgestellt. Sie gelten ausschließlich für diese Teilflächen.

Zum Anderen erfolgt eine Änderung der Schriftlichen Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich. Bis dato gelten für die Bebauung talseitig, östlich der Straße Ob der Kirche die Schriftlichen Festsetzungen aus der Aufstellung des Bebauungsplans. Für die Grundstücke bergseitig, westlich der Straße, die Schriftlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erlassen wurden. Im Rahmen dieser 2. Änderung erfolgt nun eine Vereinheitlichung. Künftig gelten für beide Teilbereiche die Schriftlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung (ausgenommen der Flächen aus den Deckblättern 1- 3). Diese werden in diesem Zuge jedoch noch punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich in der derzeit rechtskräftigen Fassung nachrichtlich hinter den Änderungen der Schriftlichen Festsetzungen unter Anlage 4 dieser Bebauungsplanänderung.

Sowohl die drei Änderungsbereiche bzw. die Abgrenzung der Deckblätter 1- 3 dieser 2. Änderung als auch die rechtskräftige Geltungsbereichsgrenze (Stand der 1. Änderung) sind im Plan unter Anlage 3 (Deckblätter 1 - 3 zum gemeinsamen zeichnerischen Teil) dargestellt.



#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich beim Inhalt dieser Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 hinsichtlich Bebauung der beiden Grünflächen 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.

Da diese beiden derzeitigen Grünflächen (Bereiche der Deckblätter 1 und 2) bis dato mit Ausgleichsmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan belegt waren, muss dieser Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden. Siehe hierzu die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung unter Anlage 5 dieser 2. Bebauungsplanänderung. Die übrigen grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet 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. Die Stadt Hornberg möchte die bis dato als Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksteile erwerben.

### **5.3 Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen neben den Kosten für die Bebauungsplanänderung auch Kosten für den Grunderwerb, die Erschließung – Planstraße 1 sowie für grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### **5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung**

Die Bebauungsplanänderung verursacht die zusätzliche Erschließungseinrichtung in Form der Stichstraße – Planstraße 1 mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Aufgestellt: Lahr, 01.12.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin