



Stadt Hornberg
Bahnhofstraße 1 – 3
78132 Hornberg

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung

**Bebauungsplan : „Häuslematte I“
in der Fassung der 3. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen**

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg,

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Anlass zur 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Häuslematte I“ gibt ein dort ansässiger Betrieb, dessen Bestand in jetziger Form legalisiert und somit gesichert werden soll. Dies erfolgt durch eine konkretisierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die den Schutz der Anlieger nun nachweisbar gewährleistet. Zum anderen wurde im Vorgriff dieser Bebauungsplanänderung im südlichen Teil des Geltungsbereichs ein Firmenparkplatz genehmigt und gebaut, der nun nachrichtlich in den Bebauungsplan eingearbeitet wird.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Häuslematte I“ in einem sog. Deckblattverfahren kann der Bebauungsplan dem jetzigen Bestand vor Ort sowie den aktuellen Anforderungen an einen Bebauungsplan angepasst werden.

Neben der Art der baulichen Nutzung ist auch eine Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung sowie eine von den Baufenstern unabhängige Anordnung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Diese Neuregelungen können zur Innenentwicklung und insbesondere zur Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet beitragen. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs 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 andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 25.425 m², wobei davon ca. 13.843 m² auf die gewerblichen Bauflächen entfallen. Die Nachverdichtung wird durch Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,2 bzw. 0,4 ermöglicht. Es können nun zusätzlich ca. 2.709 m² Grundfläche überbaut werden. Dieses Maß liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Häuslematte I“ aufgestellt. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte 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.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 3. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Änderung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von 25.425 m² und ist dort dargestellt.

Es handelt sich neben dem Teilstück der Bundesstraße B 33 um folgende Grundstücke:
Flst. Nrn. 30 (Teil), 31, 32 (Teil), 34, 35, 36, 37 (Teil), 37/1, 37/2, 38, 39 und 42 (Teil –
Gutach).

Der Geltungsbereich wird von Osten durch die Bundesstraße B 33 und von Westen durch
die Gutach begrenzt. Südlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Gasthaus Rössle“, nördlich der des Bebauungsplans „Häuslematte II“ an.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Misch- und Gewerbegebiet befinden sich in Privateigentum. Lediglich
die Straßenflächen gehören der Stadt Hornberg bzw. im Falle der B 33 dem Bund.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Osten entlang der
Bundesstraße B 33 als bestehende gemischte Baufläche und im Westen als bestehende
gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung
aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleit-
planung).

2. Inhalt der Planänderung

**Diese 3. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemein-
samen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Häuslematte I“ in
der Fassung vom 08.02.2006, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Fest-
setzungen – bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlicher Teil, ebenfalls in der
Fassung vom 08.02.2006.**

**Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts
für den gesamten Geltungsbereich.**

Die Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungsrechtlicher Teil werden für das Gesamtgebiet (Deckblatt) in einzelnen Punkten geändert, aufgehoben bzw. ergänzt. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Schriftliche Festsetzungen – bauordnungsrechtlicher Teil) werden ersatzlos aufgehoben. Der Bebauungsplan enthält künftig nur noch bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

2.1 Änderung in Form eines Deckblatts für den gesamten Geltungsbereich

Der rechtskräftige zeichnerische Teil, der nur in Papierform vorliegt, wurde digitalisiert und auf den aktuellen Katasterdaten neu aufgebaut. Hierbei erfolgten geringfügige Anpassungen an die tatsächliche Situation, insbesondere an bestehende Grenzverläufe bzw. den tatsächlichen Ausbau der Erschließungsstraße.

Generelle Änderungen:

Um die gestalterischen Freiheiten bei künftigen Bautätigkeiten bzw. Erweiterungen zu erhöhen, entfällt die Festsetzung der Firstrichtung. Da künftig auch der Standort von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen frei gewählt werden kann, entfielen die bis dato hierfür festgesetzten Standorte.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich der Hochwassersituation im Plangebiet konnten diese Informationen zur Abgrenzung der betroffenen Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis bzw. im Katastrophenfall (HQ extrem) in den zeichnerischen Teil eingearbeitet werden.

Die Flächen entlang der Gutach, die nicht bebaubar sind (Böschung, Gewässerrandstreifen) werden als öffentliche bzw. private Grünfläche dargestellt. Die derzeitige Ausweisung als Gewerbefläche könnte eine Bebaubarkeit der Flächen suggerieren.

Generelle Änderungen in den Nutzungsschablonen:

Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil wurden an die Änderungen der Schriftlichen Festsetzungen und insbesondere an die Ergebnisse des Lärmgutachtens angepasst. Durch die Neudefinition der gewerblichen Bauflächen wurden diese von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) in ein Gewerbegebiet mit Festsetzung gegliederter Lärmemissionskontingente (GE LEK) umgewandelt.

Die für Gewerbeflächen verhältnismäßig niedrig festgesetzten Grundflächenzahlen wurden um 0,2 bzw. 0,4 angehoben.

Die nicht mehr rechtmäßige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im verbleibenden Mischgebiet entlang der B 33 mit II+D wurde auf maximal III Vollgeschosse in der Zulässigkeit geändert.

Da es im Plangebiet künftig keine Örtlichen Bauvorschriften mehr gibt, entfielen die entsprechenden Eintragungen der Dachform und -neigung.

Änderungen südwestlich des Einmündungsbereichs der Straße „Häuslematten“ in die Bundesstraße B 33 (Bereich Flst. Nr. 20):

Im Jahr 2018 wurde in diesem Bereich die Baugenehmigung für den Neubau von 67 Firmenparkplätzen mit Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Überschreitung der überbaubaren Flächen und des Ein- und Ausfahrverbots sowie ein Heranrücken an die Gutach und den Wegfall des dort ausgewiesenen Gewässerrandstreifens bzw. Pflanzgebots. Die Lage des Parkplatzes bzw. der Zufahrten wurden nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet. Auflagen oder Bedingungen aus der Baugenehmigung, die planungsrechtlich relevant sind, wurden als Festsetzung aufgenommen.

Im zeichnerischen Teil wurde die Fläche gemäß ihrer jetzigen Nutzung als Parkplatz ausgewiesen, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entfielen. Das im Einmündungsbereich der Straße „Häuslematten“ geregelte Zufahrtsverbot wurde auf der Südseite entsprechend der Lage der Parkplatzzufahrt geringfügig verkürzt. Das Mischgebiet wurde

in gewerbliche Baufläche in Anlehnung an das Lärmgutachten umgewandelt. Die Grundflächenzahl wurde von 0,4 auf 0,6 gemäß des Bauantrags erhöht.

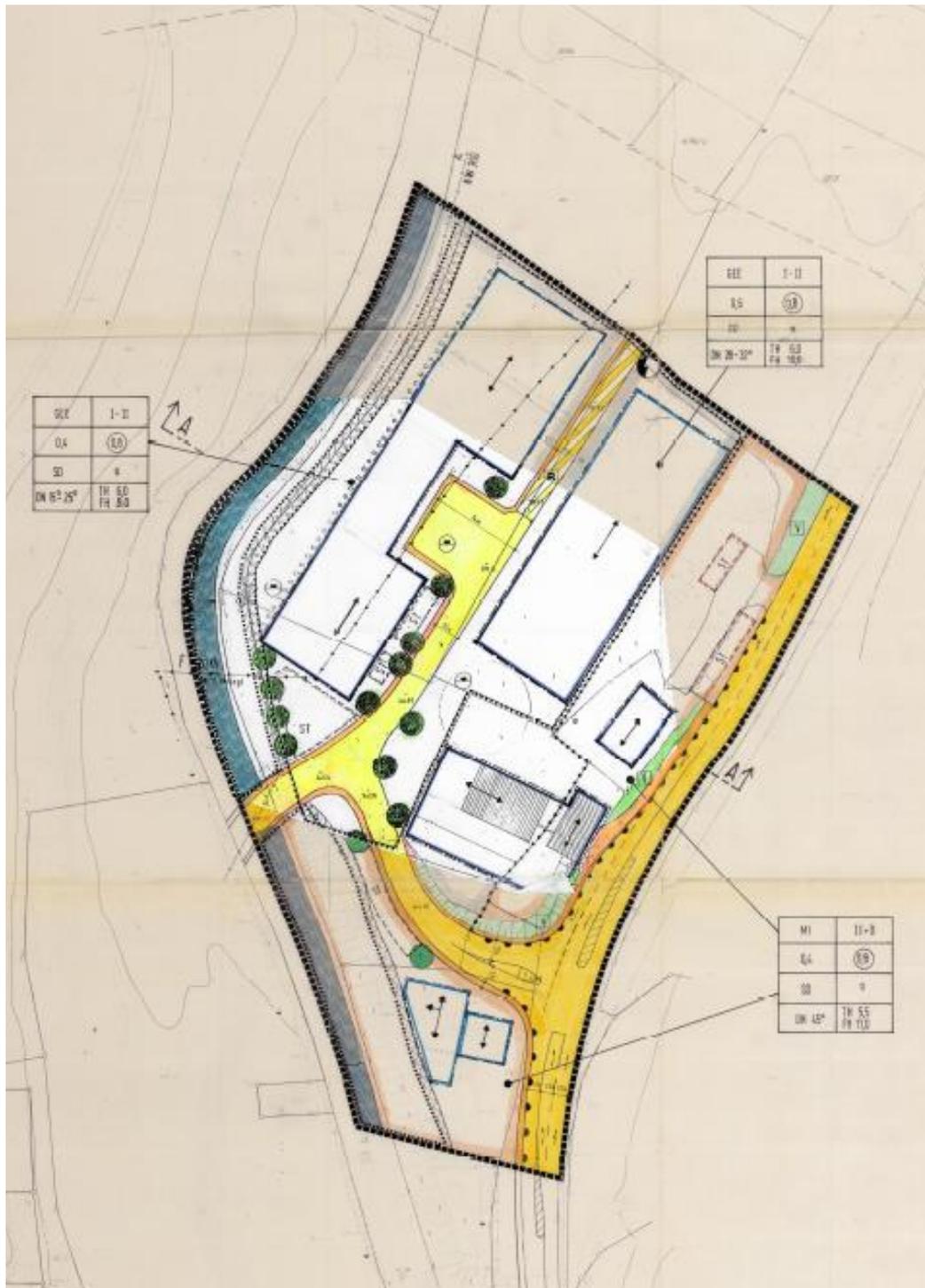
Auf dem als Gewässerrandstreifen mit Pflanzbindung ausgewiesenen Streifen entlang der Böschungsoberkante der Gutach wurde eine Stellplatzreihe angeordnet. Daher wurde im Rahmen dieser Änderung die Abgrenzung des Gewässerrandstreifens bzw. der mit Pflanzbindung belegten Fläche entsprechend von Süden her zurückgenommen.

Änderungen südöstlich des Einmündungsbereichs der Straßen „In der Hausmatte“ und „Häuslematten“ (Bereich Flst. Nrn. 31, 34 und 36):

Die Grundstücke des dort ansässigen Gewerbebetriebs gliederten sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf - Mischgebiet im Osten, Gewerbefläche im Westen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung und auf Basis der Ergebnisse des Lärmgutachtens wird nun das gesamte Firmenareal einheitlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da es bereits konkrete Erweiterungsabsichten nach Westen in Richtung der Straße „Häuslematten“ gibt, wurde die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend nach Westen erweitert. Die neue Baugrenze verläuft nun in einem Abstand von 3,50 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie, analog des sich im Norden anschließenden Baufensters.

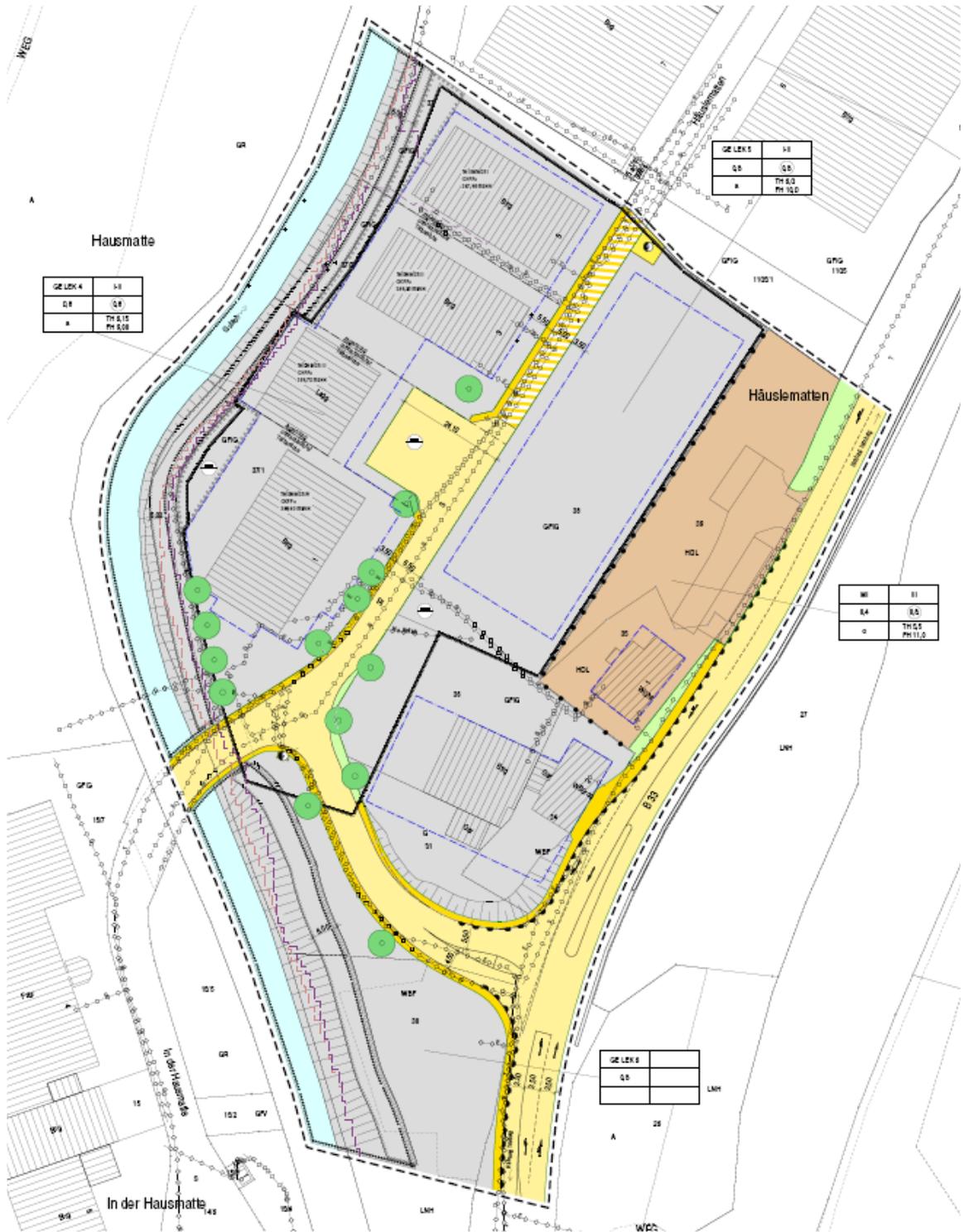


**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 2. Änderung)
in Papierform:**





digital umgesetzt:





Geplante 3. Änderung (Deckblatt)



2.2 Änderung/Aufhebung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

Die bisher im zeichnerischen Teil enthaltenen Schriftlichen Festsetzungen werden als eigenständiger Textteil aufgebaut. Die Inhalte des separaten Grünordnungsplans werden übernommen. Nicht mehr relevante Textteile wurden gestrichen.

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen war bis dato sehr pauschal definiert. Nun erfolgt eine klare Definition der Nutzung basierend auf den Ergebnissen des Lärmgutachtens. Die einzelnen, im zeichnerischen Teil festgesetzten Teilflächen (TF 4 – 6) des Gewerbegebiets werden mit einem Lärmemissionskontingent belegt. Es sind dort nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten: Bei künftigen Baumaßnahmen muss im Bauantragsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen werden, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

Zudem werden in Anlehnung an die geltende Festsetzung im Mischgebiet künftig auch im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss trägt dazu bei, dass die wertvollen und knappen Gewerbeflächen den eigentlichen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Im Rahmen dieser Bebauungsplanplanänderung wurden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) mit dem Bestand abgeglichen. Dabei wurde festgestellt, dass die für Gewerbegebiete sehr geringe Grundflächenzahl mit 0,4, teilweise 0,6, nicht ausreicht und in Teilen bereits überschritten wird. Aus diesem Grund wird sie auf das für Gewerbegebiete nach BauNVO mögliche Höchstmaß von 0,8 erhöht. Lediglich die GRZ für die Teilfläche 6 im Süden wird gemäß der Baugenehmigung von 0,4 auf 0,6 angehoben. So kann ein Beitrag für die Innenentwicklung und Nachverdichtung auf den bestehenden Gewerbeflächen geleistet werden. Aus beitragsrechtlicher Sicht ist dies unproblematisch, weil der ausschlaggebende Parameter hierfür die Geschossflächenzahl ist. Diese bleibt unverändert.

Da die Flächen entlang der Gutach, die nicht bebaubar sind (Böschung, Gewässerrandstreifen) in Grünfläche umgewandelt wurden, setzen sich die Grundstücke entlang der Gutach nun aus gewerblicher Baufläche und privater Grünfläche zusammen. Daher wurde für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl geregelt, dass bei der Berechnung jeweils die Gesamtfläche zugrunde zu legen ist. Dies entspricht der jetzigen Berechnungsgrundlage.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze:

Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze dürfen künftig außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen sowie die Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war ihr Standort auf die ausgewiesenen Baufenster oder die separat ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen beschränkt.

Parkplatz an Bundesstraße B 33 angrenzend:

Hierzu wurde die Auflage aus der Baugenehmigung als Festsetzung aufgenommen. Auf dem Parkplatz im Gewerbegebiet Teilfläche 6 muss zur Bundesstraße 33 hin ein Blendschutz installiert werden.

Grünplanerische Maßnahmen:

Bis dato waren die grünplanerischen Festsetzungen im separaten Grünordnungsplan aufgeführt. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wurden sie zur besseren Handhabung direkt in die Schriftlichen Festsetzungen übernommen. Nicht mehr relevante Textteile wurden dabei gestrichen.

Örtliche Bauvorschriften:

Auf die festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften wird künftig verzichtet. Die Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie der Gestaltung der Freiflächen schränken die gewerbliche Nutzung sehr ein. Im Sinne der Nachverdichtung und optimierteren Ausnutzung im Bestand werden die Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Eine detaillierte, genau nachvollziehbare Aufstellung der Änderungen befindet sich als Anhang 2 hinter den Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser Bebauungsplanänderung).

2.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Bei künftigen baulichen Maßnahmen der ansässigen Betriebe handelt es sich um Einzelvorhaben, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden. Deshalb ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene des jeweiligen Bauantrags zu klären und abzuhandeln.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden vom Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, Teningen, die artenschutzrechtlichen Belange für eine Teilfläche – Gewerbebetrieb Flst. Nr. 31, 34 und 36 – untersucht. Es gab hier Überlegungen, das Baufenster nach Norden zu erweitern. Diese artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in der Fassung vom 09.12.2020 ist dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 6 beigelegt. Auf diese wird verwiesen.

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

Basis für dieses Verfahren bildet das schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle in der Fassung vom 26.04.2019, das sowohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häuslematte II“, 1. Änderung, als auch für diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Häuslematte I“ erstellt wurde.

Im Umfeld des Gewerbegebiets befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung, auf die es Rücksicht zu nehmen gilt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird diesem durch die Einschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in pauschaler Form Rechnung getragen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt eine Neudefinition der möglichen Nutzung und deren Intensität mit Hilfe messbarer und nachweisbarer Werte. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass an der schutzbedürftigen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /B/ unter Berücksichtigung aller gewerblichen Betriebe eingehalten werden.

Um dies sicherzustellen wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens für die einzelnen Teilflächen das maximal zulässige Emissionskontingent unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Gewerbenutzung 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 Teilflächen TF 4 und 5 (beidseits der Straße „Häuslematten“) tags (6.00 h bis 22.00 h) bei maximal 60 dB (A)/m² und nachts (22.00 h bis 6.00 h) bei maximal 45 dB (A)/m². Die Emissionskontingentierung für die Gewerbefläche Teilfläche 6, südlich der Straße „Häuslematten“, zwischen Gutach und B 33, beträgt maximal 58 dB (A)/m² tags bzw. 45 dB (A)/m² nachts.

Bezugnehmend 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 des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Östlich verläuft die Bundesstraße B 33 von der die Straße „Häuslematten“ zur Erschließung des Gewerbegebiets abzweigt.

An den derzeitigen Grenzverläufen der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keinerlei 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 bestehenden Trassenverläufe wurden in den zeichnerischen Teil übernommen.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die Schwarzwaldleitung, Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH. Zu ihrer Sicherung dient ein 6 m breiter Schutzstreifen. Dieser liegt jedoch ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs. Auf die Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH wird dennoch verwiesen. Sie sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungen und der parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel zwingend zu beachten und einzuhalten.

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestands, des Betriebs und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifen der „Schwarzwaldleitung SWW“ hat eine Breite von 6 m (3 m beiderseits der Rohrachse) und ist grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in

den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gas-Hochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig. Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder. Bei Maßnahmen, bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gas-Hochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen. Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen aller Art in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt. Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen, der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden.

2.7 Gewässersituation/Gewässerrandstreifen

Westlich verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze die Gutach.

Im Plangebiet ist im überwiegenden Teil ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 6 m ausgewiesen.

Auf Höhe der Wendeplatte der Straße „Häuslematten“ wird er jedoch auf einer Länge von ca. 23 m auf eine Breite von 4 m durch das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster verjüngt. An der Abgrenzung erfolgt keine Veränderung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass trotz der Baugrenze innerhalb des im WHG gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifens für eine Bebauung dieser Fläche eine Befreiung nach WHG erforderlich ist. Wenn die Voraussetzungen für deren Erteilung nicht vorliegen, dürfte die entsprechende Fläche im Gewässerrandstreifen, trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit, nicht bebaut werden.

Im Süden entfiel jedoch durch den Bau des Firmenparkplatzes der Gewässerrandstreifen in diesem Bereich. Die genehmigten und realisierten Stellplätze reichen bis zur Böschungsoberkante der Gutach. Daher wurde der ausgewiesene Gewässerrandstreifen im Rahmen dieser Änderung nachrichtlich um ca. 48 m zurückgenommen.

Die grünplanerischen Festsetzungen für den Gewässerrandstreifen bleiben ansonsten unverändert gültig. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird die Fläche des Gewässerrandstreifens von Gewerbefläche in Grünfläche umgewandelt.

2.8 Hochwasserschutz

Das Thema Hochwasserschutz wurde für den gesamten Geltungsbereich auf Grundlage der vorläufigen Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden, geprüft. Im Westen werden im Randbereich zur Gutach insbesondere der Gewässerrandstreifen sowie die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen im HQ 100- bzw. HQ extrem-Fall teilweise überflutet. Die eigentlichen Bauflächen sind nur im Nordwesten geringfügig tangiert.

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.

2.9 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der folgenden Änderungen 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.

2.11 Waldabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der bestehenden Bebauung entlang der Bundesstraße der Mindestabstand nach § 4 Abs. 3 LBO von 30 Metern zum östlich angrenzenden Waldbestand auf Flurstück Nr. 27 der Gemarkung Niederwasser unterschritten ist. Eine Gefährdung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Die Lage des Walds zwischen der Bundesstraße und der Schwarzwaldbahn ist als exponiert zu bewerten. Durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung im Bereich des Sicherheitsstreifens von 30 Metern zum Bestand hin, mit maximalen Baumhöhen die den Gebäudeabstand nicht überschreiten dürfen, könnte eine Ausnahme vom Waldabstandsgebot der LBO ermöglicht werden. Die Entscheidung über eine geeignete rechtliche Sicherung der Auflage obliegt der Baurechtsbehörde.

3. Bebauungsvorschriften / Zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans wird der bis dato gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ für den gesamten Geltungsbereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3. In diesem Zuge wurde der Bebauungsplan digitalisiert. Bei Bedarf erfolgten beim Übertrag geringfügige Anpassungen an den Bestand insbesondere an Grenzverläufe bzw. die vorhandene Straßenführung. Auf dieser neuen, aktuellen Plangrundlage wurden dann die erforderlichen Änderungen eingearbeitet.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2006 werden punktuell geändert/aufgehoben/ergänzt. Sie gelten **für den gesamten Geltungsbereich.**

Die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften befanden sich bis dato auf dem Planteil des Bebauungsplans. Im Zuge der Änderung wurden die Schriftlichen Festsetzungen als eigenständiger Textteil aufbereitet und mit den noch geltenden Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan zusammengeführt. Auf dieser Basis erfolgten dann die punktuelle Änderung bzw. Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die geltenden Örtlichen Bauvorschriften werden im Zuge dieser 3. Änderung ersatzlos gestrichen und somit

aufgehoben. Zur besseren Handhabung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften sowie die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 3. Bebauungsplanänderung). Als Anhang 2 wurde eine Aufstellung beigefügt, in der alle Änderungen detailliert nachvollzogen werden können.

Die Schriftlichen Festsetzungen dieser 3. Änderung ersetzen die derzeit geltenden Regelungen der 2. Änderung vollständig.

4. Umweltverträglichkeit

Da die Änderungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung, d.h. der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Bereichs dienen und die zusätzlich 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 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die noch geltenden grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin 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 Grundstücke sind gebildet. Sollten dennoch Grenzverschiebungen erforderlich werden, können diese über einen Fortführungsnachweis erfolgen.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie anteilig für die Erstellung des Lärmgutachtens für das Gesamtgebiet „Häuslematte I und II“.

Aufgestellt: Lahr, 23.03.2021

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin