



# **Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“**

# H

## **Begründung**

# N

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungserfordernis.....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Rechtliche und tatsächliche Grundlagen .....	4
3.1	Bestand, Nutzungen und naturräumliche Gegebenheiten .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Geltendes Planungsrecht .....	5
3.4	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....	5
3.5	Belange der Landwirtschaft .....	5
4	Städtebauliche Erläuterungen.....	6
4.1	Aussagen zur Konzeption .....	6
4.2	Flächenbilanz:.....	7
5	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Überbaubare Grundstückfläche.....	8
5.4	Bauweise .....	8
5.5	Stellplätze, Nebenanlagen .....	8
6	Verkehr und Erschließung.....	9
6.1	Verkehr und ruhender Verkehr.....	9
6.2	Verkehrsbelastung.....	9
6.3	Fußgänger und ÖPNV .....	9
6.4	Leitungsrecht.....	9
7	Ver- und Entsorgung.....	10
7.1	Allgemeine Aussagen.....	10
7.2	Umgang mit Regenwasser.....	10
7.3	Abfallbeseitigung.....	10
8	Natur und Landschaft, Artenschutz und Umweltbericht.....	11
8.1	Allgemeine Aussagen zur Situation, Schutzgebiete .....	11
8.2	Umweltprüfung mit Umweltbericht .....	11
8.3	Artenschutz .....	11
8.4	Eingriff und Ausgleich.....	11
8.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
8.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
9	Nachrichtliche Übernahme.....	14

10	Immissionsschutz.....	14
10.1	Allgemeine Aussagen zur Situation.....	14
10.2	Lärmimmissionen .....	14
10.3	Geruchsmissionen .....	14
10.4	Lichtmissionen .....	14
11	Bodenschutz.....	15
12	Luft und Klima .....	15
12.1	Mögliche Auswirkungen auf das Klima .....	15
13	Örtliche Bauvorschriften.....	15
13.1	Werbeanlagen .....	15
13.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	15
13.3	Einfriedungen .....	16
13.4	Niederschlagswasser .....	16
14	Hinweise .....	16
15	Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse .....	16
16	Einnahmen und Ausgaben .....	16

## **1 Planungserfordernis**

Ein südlich der bestehenden Vereinsanlage des Kleintierzuchtvereins „Z80“ im Industriegebiet Neckar liegender Gewerbebetrieb hat dringenden Erweiterungsbedarf. Die Erweiterung ermöglicht den Bau eines Blockheizkraftwerks und dient somit nicht nur einer nachhaltigen Energieversorgung, sondern auch der Sicherung des Betriebsstandorts und der damit verbundenen Arbeitsplätze. Die Erweiterung lässt sich auf dem vorhandenen eigenen Betriebsgelände nicht umsetzen. Das Betriebsgelände soll nach Norden in den Bereich des heute dort ansässigen Kleintierzuchtvereins erweitert werden. Hierfür muss die Vereinsanlage vollständig aufgegeben und an einen neuen Standort verlegt werden.

Als geeignet hat sich eine Fläche nördlich der in Heilbronn-Horkheim bestehenden Kleintierzuchtanlage „Z550“ herausgestellt. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt und befindet sich inzwischen im Eigentum der Stadt Heilbronn.

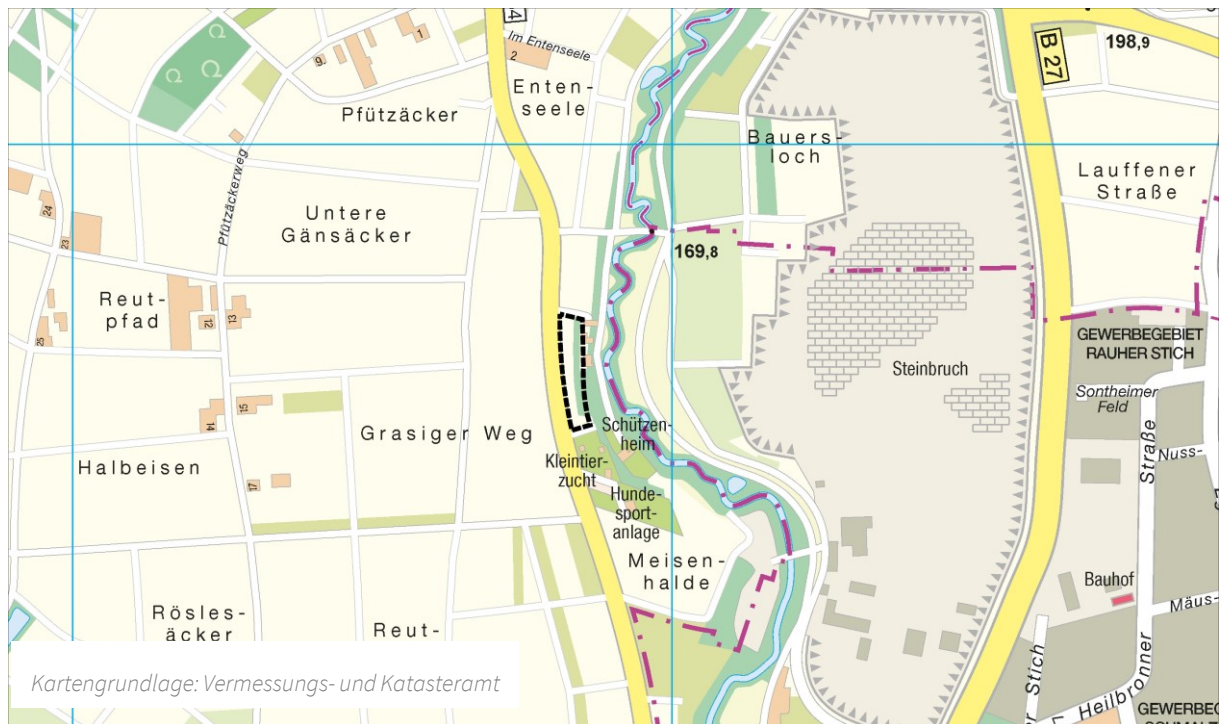
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bislang als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist. Die vorgesehene Kleintierzuchtanlage ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht dort nicht zulässig. Es ist daher erforderlich, neues Planungsrecht für den Standort zu schaffen. Hierzu wird der Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ aufgestellt.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ umfasst die Flurstücke 792 und 793 der Gemarkung Horkheim im Gewann Haselwäldle. Das

Flurstück 792 ist die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, wohingegen das Flurstück 793 ein Feldweg zwischen der südlich angrenzenden Kleintierzucht und der geplanten Zuchtfläche darstellt. Beide Flurstücke befinden sich südlich außerhalb der Ortslage von Horkheim, in der Nähe der Schozach, welche Horkheim von der Gemeinde Talheim trennt. Darüber hinaus liegt es an der Talheimer Straße (K 9554), die eine Verbindungsstraße zwischen Horkheim und Talheim darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt insgesamt eine Fläche von 7.360 qm.



### 3 Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

#### 3.1 Bestand, Nutzungen und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen 179 m bis 182 m ü.NHN, wobei das Gelände beginnend vom nordöstlichen Rand nach Südwesten hin leicht ansteigt. Im Osten trennt ein Feldgehölzstreifen und eine Böschung das Plangebiet von einem angrenzenden Aussiedlerhof, welcher tiefer liegt. Im Norden wird das Flurstück von einer Stichstraße begrenzt, welche der Erschließung des Aussiedlerhofes dient. Im Westen erstrecken sich jenseits der Kreisstraße weitere Landwirtschaftsflächen und im Süden schließt die bestehende Kleintierzuchtanlage „Z550“ an den Feldweg an. Östlich befinden sich in näherer Umgebung zum Plangebiet die Schozach, welche ein Nebenfluss zum Neckar ist, sowie weiter östlich das Steinbruchgebiet von Talheim.

Der Geltungsbereich des Plangebiets misst in der maximalen Länge etwa 212 m und in der Breite 43 m (Norden) sowie 32 m (Süden).

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kleintierzuchtanlage festsetzt, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren zu ändern und in dem betreffenden Bereich eine Sonderbaufläche darzustellen.

### **3.3 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

### **3.4 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist seit dem 03.07.2006 rechtskräftig. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzugs, der im Regionalplan als Vorranggebiet dargestellt ist. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung, der niedrigen Bebauung und des großen Freiflächanteils wird der Grünzug in seiner Gestalt nicht schwerwiegend beeinträchtigt. Zudem befinden sich weitere Vereine und Freizeitanlagen in unmittelbarer Umgebung und ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt zum Teil im Gebiet selbst. Es ist demnach nicht von einer Zielverletzung auszugehen, sodass die Voraussetzungen eines erforderlichen Ausnahmetatbestands erfüllt werden. Somit ist der Standort gut geeignet.

### **3.5 Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Teil versiegelt. Die Inanspruchnahme bzw. Umwandlung von wertvollem Ackerboden ist deshalb ausreichend zu begründen.

Die folgenden Erläuterungen sollen verdeutlichen, dass eine Inanspruchnahme der Flächen an dieser Stelle vertretbar ist: Die Art der Flächennutzung (Kleintierzucht) ist innerhalb von Siedlungsflächen nur sehr schwer umsetzbar, da die Nutzung nicht mit den Anforderungen von Wohnen kompatibel ist. Deshalb sind Außenbereichsflächen für diese Art der Nutzung besser geeignet. Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden mehrere Flächenalternativen untersucht. Die Flurstücke 792 und 793 in Heilbronn-Horkheim stellten hierbei die beste Möglichkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Umsiedlung der Kleintierzuchtanlage dar. Auch das Regierungspräsidium Stuttgart sowie der Regionalverband Heilbronn-Franken stimmten dem Standort der Umsiedlung grundsätzlich (als Ausnahme) zu. Das Plangebiet weist mit 7.360 m<sup>2</sup> eine für landwirtschaftliche Verhältnisse geringe Flächengröße auf. Somit kann von einer „kleineren“ Bewirtschaftungsfläche gesprochen werden. Weiterhin befindet sich das Plangebiet an einer Randlage zu den größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen. Das angrenzende Ackerland (westlich der Talheimer Straße) wird somit nicht von der Ansiedlung der Kleintierzuchtanlage beeinträchtigt. Der wertvolle Oberboden kann darüber hinaus entfernt und an anderer Stelle weiterverwendet werden. Durch eine Ansiedlung der Zuchtanlage auf den geplanten Flurstücken findet keine Zersiedlung bzw. Zerstückelung von anderen Ackerflächen statt, da die Erschließung bereits vorhanden ist. Andere Vorhaben im Außenbereich benötigen oftmals die Errichtung von Erschließungswegen, welche eine Verkleinerung und Zersiedlung von Landwirtschaftsflächen zur Folge haben. Die

Erreichbarkeit der Zuchtanlage ist für die Mitglieder ein wesentlicher Faktor. Eine Fahrt über Feld- oder Wiesenwege würde dies deutlich erschweren. Ein weiterer Grund ist die Nutzung der näheren Umgebung des Plangebiets. Diese ist geprägt durch mehrere Freizeiteinrichtungen wie bspw. eine weitere Kleintierzuchtanlage, eine Schießsportanlage und eine Fläche für Hundesport. Diesbezüglich fügt sich die geplante Zuchtanlage in die nähere Umgebung ein.

Wie bereits erwähnt, wird die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Minimum beschränkt. Insgesamt wird das Plangebiets zu ca. 13-14 % versiegelt, was in etwa einer Fläche von ca. 1.025 m<sup>2</sup> entspricht. Die Fläche, welche weiterhin begrünt sein wird, beläuft sich hingegen auf ca. 72 % (ca. 5.315 m<sup>2</sup>). Die unversiegelte Wegefläche, welche ebenfalls zur Aufnahme von Niederschlagswasser fähig ist, beträgt zudem etwa 13-14 %.

## **4 Städtebauliche Erläuterungen**

### **4.1 Aussagen zur Konzeption**

Gemäß der Konzeption der Kleintierzuchtanlage setzt der Bebauungsplan 163/19 „Haselwäldle“ eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Kleintierzucht fest.

Das Konzept der Kleintierzuchtanlage wurde von dem Architekturbüro Riemer Planung aus Heilbronn, dem Planungsbüro für Grün- und Landschaftsarchitektur Dümmler aus Oberaurach sowie den betroffenen Kleintierzüchtern entwickelt.

Der Entwurf orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, welche unter anderem aus der Lage einer Stromleitung, sowie einem Fernmeldekabel, dem geschützten Feldgehölzstreifen im Osten, der vorhandenen Topographie und der Talheimer Straße als Erschließungsstraße bestehen.

Innerhalb des Plangebiets sollen insgesamt 11 Kleintierparzellen sowie ein Gemeinschaftsbereich mit Stellplätzen entstehen. Die 11 Stellplätze werden über eine Zufahrt im Süden des Plangebiets an der Talheimer Straße erschlossen. Der unverbindliche Gestaltungsplan sieht neben den Stellplätzen für Pkw auch Fahrradstellplätze im Eingangsbereich vor. Im Westen der Eingangssituation befindet sich der Gemeinschaftsbereich. Hierfür ist ein ca. 200 m<sup>2</sup> großes Vereinsgebäude vorgesehen, welches neben dem Versammlungsraum auch einen Ausstellungsraum sowie Lager-/ Futterraum beinhalten soll. Eine dauerhafte Bewirtschaftung des Vereinsgebäudes (Gaststättenkonzession) ist nicht vorgesehen. Weiterhin im Eingangsbereich befindet sich die Miste, welche aufgrund des Standortes leicht entsorgt werden kann. Ein parallel zur Talheimer Straße verlaufender, unversiegelter Weg, erstreckt sich im Anschluss an die Stellplatzanlage Richtung Norden und erschließt die Zuchtgehege. Durch eine Breite von ca. 3,5 m kann der Weg auch mit dem Kfz befahren werden, um entsprechende Zuchtmaterialien an das Gehege zu befördern. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Wendemöglichkeit sowie eine zusätzliche Zufahrt, die eine einfachere Erschließung für die Feuerwehr im Brandfall ermöglichen soll. Auf den einzelnen, im Durchschnitt etwa 310 m<sup>2</sup> großen Parzellen, welche auch als Läufe oder Gehege bezeichnet werden können, ist jeweils ein Stallungsgebäude vorgesehen. Der Gestaltungsplan geht davon aus, dass die Stallungsgebäude eine Grundfläche von ca. 45-50 m<sup>2</sup> haben werden.

Die gesamte Zuchtanlage wird durch Eingrünungsmaßnahmen (Bäume und Sträucher) umgeben. Weiterhin werden die einzelnen Zuchtgehege mit Zäunen voneinander getrennt.

#### 4.2 Flächenbilanz:

Sondergebiet SO1	Ca. 0,63 ha	Ca. 86 %
Sondergebiet SO2	Ca. 0,09 ha	Ca. 12 %
Verkehrsfläche	Ca. 0,01 ha	Ca. 2 %
<hr/>		
Geltungsbereich gesamt	Ca. 0,73 ha	100 %
Begrünungsanteil (Bezogen auf Gesamtbereich)	Ca. 0,53 ha	Ca. 72 %
Versiegelte Fläche	Ca. 0,10 ha	Ca. 14 %
Unversiegelte od. teilversiegelte Wegefläche	Ca. 0,10 ha	Ca. 14 %

### 5 Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (s. Ziff. 4) wird für das Sondergebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kleintierzucht“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur bauliche Anlagen wie Stallungen sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen. Im Sondergebiet SO2 sind darüber hinaus Vereins- und Lagergebäude, Stellplätze und ein Mist-Lagerplatz zulässig.

Von der Nutzung ausgeschlossen sind u.a. Wohnungen bzw. Aufenthaltsräume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 5.2.1 Grundflächenzahl

Der Anteil der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergibt die geplante Grundflächenzahl. Durch die im zeichnerischen Teil dargestellte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, entstehen zwei planungsrechtlich unterschiedlich zu bewertende Bereiche.

Für den Bereich **SO1** (für die Stallungen/ Gehege) gilt eine GRZ von 0,2, um den Großteil der Fläche von Bebauung freizuhalten.

Für den Bereich **SO2** (für das Vereinsheim, Stellplätze etc.) gilt eine GRZ von 0,5, um den Bau des Vereinsgebäudes sowie zugehöriger Nebenanlagen zu ermöglichen.

Überschreitungen durch (Neben) Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind im SO2 auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Eine weitergehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ist nur für wasserdurchlässig befestigte Flächen zulässig.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das Gemeinschaftsgebäude im SO2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m und bei Stallungsgebäuden im SO1 von 3,00 m definiert. Diese wird bei Flachdächern durch das Maß zwischen dem Fertiggelände am Hausgrund an der jeweiligen Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika bestimmt. Die Gebäudehöhe für Gebäude mit einem flachgeneigten Pult- oder Satteldach wird durch die Festlegung der Traufhöhe bestimmt. Diese definiert sich durch den Schnittpunkt zwischen der Außenkante der aufgehenden Wand und der Dachhaut, gemessen ab der Geländeoberkante an der betreffenden Wand.

Für Technikanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Gebäudehöhen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### 5.3 Überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (sog. Baufenster) wird durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen bilden drei voneinander unabhängige Baufenster. Die zwei Baufenster im **SO1** sind durch die mit Leitungsrecht versehene Fläche geteilt und haben insgesamt eine maximale Länge von ca. 165 m und eine maximale Breite von ca. 20 m. Das Baufenster im **SO2** ist etwa 20 m lang und ca. 15-25 m breit. Beide Baufenster sind somit großzügig bemessen, um der Konzeption Spielraum für Änderungen in einem gewissen Rahmen zu gewähren.

### 5.4 Bauweise

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben, da diese für die vorgesehene Art der Bebauung im Außenbereich geeignet ist.

### 5.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Im Gestaltungsplan sind insgesamt 11 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Diese sind im südlichen Abschnitt des Flurstücks im SO2-Gebiet organisiert und werden von der Talheimer Straße erschlossen. Zusätzlich stehen ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Zur Entsorgung der anfallenden Miste ist es zulässig, die Mistfläche auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche des SO2-Gebiets zu errichten. Die Errichtung innerhalb der mit Leitungsrecht versehenen Fläche sowie dazugehörigem Schutzstreifen ist ausnahmsweise zulässig, sofern die bauliche Anlage eine Höhe von 2,50 m nicht überschreitet und die notwendigen Vorgaben (s. Ziff. 6.4 der Begründung) eingehalten werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind allgemein unzulässig, da solche baulichen Anlagen als nicht unbedingt erforderlich angesehen werden und die Anzahl an Hochbauten möglichst gering gehalten werden soll.



## **6 Verkehr und Erschließung**

### **6.1 Verkehr und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Talheimer Straße (K9554) erschlossen, welche dem überörtlichen Verkehr zwischen der Gemeinde Talheim und Heilbronn-Horkheim dient. Für die Kleintierzuchtanlage muss eine neue Zufahrt auf dem Flurstück 793 errichtet werden. Zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche wird es deshalb notwendig sein, den Flurweg auf einer Länge bis zur Einfahrt sowie auf einer Breite von 4,10 m zu asphaltieren. Diesbezüglich wurde ebenfalls darauf geachtet, dass die erforderlichen Sichtbeziehungen zur Talheimer Straße für eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt gegeben sind. Um die Sichtbeziehungen zu gewährleisten, sind die Sträucher- / oder Heckenpflanzungen als Einfriedungen an den Ein- und Ausfahrten regelmäßig zu kürzen. Im Bebauungsplan wird die Zufahrt als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Der ruhende Verkehr ist, wie bereits erläutert, im südlichen Abschnitt des Plangebiets organisiert.

### **6.2 Verkehrsbelastung**

Die Talheimer Straße ist als Kreisstraße eingestuft. Ihre tägliche Belastung beträgt ca. 1.600 Pkw mit einem SV-Anteil von ca. 1% (2015), weswegen lärmmindernde Maßnahmen entlang der geplanten Kleintierzuchtanlage nicht notwendig sind. Durch die Ansiedlung der Kleintierzuchtanlage wird mit keiner wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die Nutzer gerechnet. Durch die geplanten Einfriedungsmaßnahmen wird ein ausreichender Schutz der Zuchttiere angenommen.

### **6.3 Fußgänger und ÖPNV**

Eine fußläufige Erschließung der Kleintierzuchtanlage ist derzeit nicht vorhanden bzw. nur unter gewissem Risiko möglich, da die Talheimer Straße weder über einen begleitenden Fuß- noch Radweg verfügt und eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h im betreffenden Abschnitt besteht.

Das Plangebiet ist nicht an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils im Siedlungsgebiet von Horkheim oder der Gemeinde Talheim.

### **6.4 Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet hindurch verläuft eine bestehende Stromleitung. Hierbei handelt es sich um eine 20 kV Freileitung, welche der übergeordneten Stromversorgung zwischen Talheim und Horkheim dient. Das Leitungsrecht befindet sich bei der NHF (Netzgesellschaft Heilbronn-Franken).

Zum Schutz dieser Versorgungsleitung wird im Bebauungsplan 163/19 „Haselwäldle“ eine Fläche mit einem Leitungsrecht für den Betrieb und die Wartung der Leitung belegt. Die mit dem Leitungsrecht inklusive Schutzstreifen belegte Fläche darf nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Stellplätzen sowie einer Mist-

Lagerfläche. Darüber hinaus ist das Anpflanzen von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern sowohl in der mit Leitungsrecht belegten Fläche, als auch in dem zu beachtenden Schutzstreifen nicht zulässig. Der Schutzstreifen beträgt jeweils 3,00 m beidseitig der Auslegerleitungen.

Weiterhin verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Fernmeldeleitung unterhalb des geschützten Feldgehölzstreifens am östlichen Plangebietsrand. Diese wurde im Jahr 1983 durch die Deutsche Bundespost verlegt. Das Leitungsrecht wird heute der Telekom Deutschland GmbH zugesprochen. Um den Schutz und eine bestmögliche Erreichbarkeit des Erdkabels zu gewährleisten, wurde ein Schutzbereich von 0,5 m beiderseits der Leitung festgesetzt. Der Bereich ist ebenfalls von Bebauung freizuhalten. Da das Kabel größtenteils unter dem Feldgehölzstreifen verläuft, sind keine Konflikte mit den Zuchtparzellen zu erwarten. Das Anpflanzen von tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen im Schutzbereich ist auch hier untersagt, um das Kabel zu schützen. Die Errichtung der Mist-Lagerfläche kann auch innerhalb des Schutzstreifens für das Fernmeldekabel zugelassen werden, sofern die Zugänglichkeit zum Kabel weiterhin gegeben ist und keine Beeinträchtigung oder Beschädigung durch die Miste auf das Erdkabel erfolgt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Allgemeine Aussagen**

Das Plangebiet befindet sich an einer Wasserleitung, welche sich unterhalb der Talheimer Straße befindet. Die Versorgung mit Wasser ist somit grundsätzlich gesichert. Eine Mischwasserkanalisation im öffentlichen Raum ist nicht vorhanden, weswegen die Entsorgung des Schmutzwassers über eine geschlossene Grube auf dem Plangebiet erfolgt. Diese wird voraussichtlich im Eingangsbereich organisiert sein, um die Leerung zu vereinfachen.

### **7.2 Umgang mit Regenwasser**

Das auf den Grundflächen auftreffende Niederschlagswasser soll, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, im Gebiet verbleiben und ist dort, um den vorherrschenden Gebietswasserhaushalt möglichst nicht zu beeinträchtigen, zur natürlichen Versickerung zu bringen. Das anfallende Dachflächenwasser im Sondergebiet **SO2** ist über entsprechende Rückhaltungsanlagen zu entsorgen. Hierfür sind Zisternensysteme zu verwenden, welche ein Mindestvolumen von 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen. Dies ist durch eine örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO geregelt. Die Ableitung von Regenwasser auf den Zuchtparzellen im Sondergebiet **SO1** soll direkt auf den Grünflächen der Parzellen erfolgen. Weiterhin ist zu empfehlen, das anfallende Dachflächenwasser in Regentonnen zur privaten Nutzung zurückzuhalten.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgungsbehälter müssen von den Nutzern im Sondergebiet SO2 bis an die öffentliche Verkehrsfläche gestellt werden, damit eine Entsorgung im Zuge der Regelentleerung erfolgen kann. Für eine ausreichende Aufstellfläche hat der Vorhabenträger Sorge zu tragen.

## **8 Natur und Landschaft, Artenschutz und Umweltbericht**

### **8.1 Allgemeine Aussagen zur Situation, Schutzgebiete**

Durch das Vorhaben wird eine bisher vollständig landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Diese wird im Zuge der Realisierung zu einem gewissen Anteil überbaut und somit versiegelt. Aufgrund der dennoch großen unversiegelten Fläche kann deshalb von einem geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen werden.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein bestehender Feldgehölzstreifen samt Baumbewuchs. Dieses geschützte Biotop wird durch das Bebauungsplanvorhaben nicht tangiert und weiterhin im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in den Plan übernommen. Auf die im Umweltbericht mehrfach genannte Pflanzbindung (Pfb. 1) wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet und durch die nachrichtliche Übernahme des Biotops in den Bebauungsplan abgeändert.

### **8.2 Umweltprüfung mit Umweltbericht**

Die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts wurde durch Die Naturschutzplaner GmbH (DNP) aus Heilbronn durchgeführt. Im Rahmen des Umweltberichts wurden die vorhandenen Schutzgüter bewertet und hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange, sowie die Ergebnisse aus den entsprechenden Fachbeiträgen.

Der Umweltbericht kommt dabei zu folgendem Ergebnis: Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild sowie Mensch und sonstige Sachgüter ergeben sich nicht. Durch die geplanten Maßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Biotope (Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) ergibt sich eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit. Ausgleichsbedarf wurde insbesondere für das Schutzgut Boden festgestellt, welcher im Vergleich zu dem Überschuss aus dem Schutzgut Biotope insgesamt zu einem Ökopunktedefizit führt. Das durch das geplante Vorhaben verbleibende Defizit ist somit durch Maßnahmen auszugleichen.

### **8.3 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Voruntersuchung durch das Umweltplanungsbüro DNP aus Heilbronn durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets sind strukturbedingt grundsätzlich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten oder streng geschützten Arten zu erwarten. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umfassen eine zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen und den Verzicht der Nutzung des Saumstreifens entlang des Feldgehölzes im Rahmen der Bautätigkeiten.

### **8.4 Eingriff und Ausgleich**

Wie bereits angedeutet, ergibt die Gegenüberstellung des Ökopunkteüberschusses aus dem Schutzgut Biotope mit dem Ökopunktedefizit aus dem Schutzgut Boden ein Gesamt-

defizit von 26.240 Ökopunkten. Hierfür ist ein Ausgleich herzustellen. Die fehlenden Ökopunkte können über das Ökokonto projektbezogen abgerechnet und somit kompensiert werden.

Bei der entsprechenden Maßnahme handelt es sich um die Neuanlage von Acker- zu Wiesenflächen auf den städtischen Flurstücken 2940, 2941, 2942 und 2943 in Heilbronn-Horkheim in den Gewannen Dörrwiesen und Tausendfurt. Die Maßnahmen sollen ab April 2022 umgesetzt werden.

## **8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan 163/19 „Haselwäldle“ setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, um eine Verringerung und teilweise Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu erreichen.

### **M1: Wasserdurchlässige Beläge**

Um das auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet SO2 anfallende Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, sind PKW-Stellplätze und Fußwege in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen, soweit nicht Belange der Barrierefreiheit bzw. die topografischen Verhältnisse entgegenstehen. Als dauerhaft wasserdurchlässige Bodenbeläge können z.B. Rasenfugenpflaster mit einem hohen Fugenanteil verwendet werden.

### **M2: Dachflächenbegrünung**

Die Dachflächen im Sondergebiet SO2 sind dauerhaft und großflächig entsprechend der Festsetzung A 4.2 extensiv zu begrünen, um das anfallende Regenwasser zu puffern und einer übermäßigen Aufheizung im Sommer entgegenzuwirken sowie aus ökologischen Gründen. Eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und Solaranlagen ist zulässig und wünschenswert. Solaranlagen sind darüber hinaus auch im Sondergebiet SO1 zulässig.

### **M3: Außen- und Fassadenbeleuchtung**

Im gesamten Plangebiet ist die Beleuchtung aus artenschutzrechtlichen Gründen auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind für die Außenbeleuchtungen Lampen zu verwenden, die einen möglichst geringen Einfluss auf nachtaktive Insekten haben (s. Textteil A 4.3). Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen. Weiterhin sind LED-Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 2700 K (Kelvin) nicht überschreiten, um die Lichtemissionen so gering wie möglich zu halten. Weiterhin müssen die Beleuchtungskörper so ausgerichtet werden, dass eine Blendwirkung auf die angrenzenden Gehölzbestände vermieden wird, um die dort lebenden Tierarten zu schützen.

## **8.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **M1: Pflanzgebot (Pfg. 1) – Heckenpflanzungen**

Die im Gestaltungsplan dargestellte Stellplatzfläche im Sondergebiet SO2 wird durch die Pflanzgebotfläche Pfg. 1 an zwei Seiten umgeben. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ebenfalls eine Eingrünungsmaßnahme gemäß der Festsetzung Pfg. 1 vorgesehen. Diese setzt für die Bereiche Eingrünungsmaßnahmen mit Strauch-/ Heckenpflanzungen mit heimischen, klimatoleranten Pflanzarten fest. Neben gestalterischen Gründen hat dies auch ökologische Vorteile: Durch Verschattung und entstehende Verdunstungskälte tragen Gehölzpflanzungen u.a. zur thermischen Regulierung der (teil-) versiegelten Flächen bei. Die in Ziffer 6.4 der Begründung getätigten Hinweise bzgl. der Anpflanzung von Sträuchern oder Bäumen innerhalb der mit Leitungsrecht versehenen Fläche sind zu beachten. Auf die detaillierten Festsetzungen zur Pflanzgebotfläche in Ziffer A. 6 des Textteils verwiesen.

#### **M2: Pflanzgebot (Pfg. 2) – Randeingrünung**

Zur Randeingrünung der Kleintierzuchtanlage gelten die Festsetzungen der Ziffer A. 6 des Textteils. Als Eingrünungsmaßnahme und Sichtschutz um die Kleintierzuchtanlage wird das Anpflanzen einer Laubhecke oder eines mit einer Laubhecke hinterpflanzten Zauns mit einer Höhe von max. 2,00 m festgeschrieben. Sie ist als eine Mischung zwischen Baum- und Strauchhecke auszuführen. Es sind maximal alle 20 laufende Meter ein Baum zu pflanzen. Auf die Sicherheitszone sowie die mit Leitungsrecht versehene Fläche, in der keine Baumpflanzungen möglich sind, wird verwiesen. Weiterhin wird auch für das Pflanzgebot 2 auf die Äußerungen der Ziff. 6.4 der Begründung verwiesen.

#### **M3: Pflanzgebot (Pfg. 3) – Pufferstreifen**

Bei dem zu erhaltenden Feldgehölz entlang der östlichen Längsseite des Flurstücks 792 handelt es sich um ein geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG. Der Landschaftsplan fordert an dieser Stelle die ergänzende Entwicklung eines Pufferstreifens zu Biotopverbundzwecken mit extensiver Nutzung. Hierfür wird im Bebauungsplan ein 2,00 m breiter Streifen im westlichen Anschluss an die Biotopfläche als Pflanzgebot festgesetzt. Zu bepflanzen ist dieser Schutzstreifen mit regionalem Saatgut von Wildpflanzen. Der Eingriff (Mähen/ Schneiden) ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren, um eine für Insekten wichtige Lebensgrundlage zu schaffen.

#### **M4: Sonstiges Pflanzgebot für Bäume**

Um eine ausreichende Bepflanzung des Plangebiets sicherzustellen, ist auf je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche der Sondergebiete SO1 und SO2 ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen des Pflanzgebots Pfg. 2 können angerechnet werden. Auf die mit Leitungsrecht versehene Fläche sowie deren Schutzstreifen ist Rücksicht zu nehmen (s. Ziff. 6.4). Insgesamt wird somit eine Pflanzung von etwa 24 Bäumen auf dem gesamten Plangebiet angenommen.

## **9 Nachrichtliche Übernahme**

Das geschützte Biotop im östlichen Abschnitt des Plangebiets mit der Bezeichnung „Gehölze westlich der Schozach, südlich von HN-Horkheim“ wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Es handelt sich dabei um einen Feldgehölzstreifen mit hoher ökologischer Wichtigkeit und Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Der Bebauungsplan geht somit vom dauerhaften Erhalt des geschützten Biotops aus.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Allgemeine Aussagen zur Situation**

Das Plangebiet ist unterschiedlichen Immissionen ausgesetzt. Zugleich emittiert die Zuchtanlage auch Gerüche und Geräusche. Um die Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen der Umgebung und der geplanten Nutzung nebeneinander im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu prüfen, ist die Aufstellung einer schalltechnischen Untersuchung sowie einer Immissionsprognose für Gerüche notwendig.

### **10.2 Lärmimmissionen**

Zur Ermittlung der Pegelbereiche und der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wurde das Ingenieurbüro Heine & Jud aus Stuttgart mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Untersucht wurden zum einen die Kleintierzuchtanlage als Emittent auf die benachbarte Wohnnutzung im Bereich des Aussiedlerhofs im Osten und zum anderen die Schalleinwirkung von außen auf das Plangebiet. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Die äußeren Einwirkungen auf die Zuchtanlage, hervorgerufen bspw. durch den benachbarten Steinbruch, liegen unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, welche „hilfsweise“ zur Beurteilung angesetzt wurden. Zudem werden die Beurteilungspegel, hervorgerufen durch die Nutzung der Kleintierzucht – insbesondere auf den benachbarten Aussiedlerhof – sowohl tags als auch nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

### **10.3 Geruchsimmissionen**

Um festzustellen, ob die Tierhaltung der Kleintierzuchtanlage den benachbarten Aussiedlerhof negativ beeinträchtigt, wurde eine Immissionsprognose für Gerüche durch das Ingenieurbüro iMA aus Stuttgart aufgestellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die berechnete Gesamtzusatzbelastung, verursacht durch die Geruchsemissionen der geplanten Kleintierzuchtanlage, die Geruchsstundenhäufigkeit von 2 % an den Immissionsorten (nächstgelegene Wohnnutzung) nicht überschreitet. Die Gesamtzusatzbelastung des Vorhabens ist somit in Bezug auf die Geruchsentwicklung als irrelevant einzustufen.

### **10.4 Lichtimmissionen**

Für nähere Erläuterungen wird auf Ziffer 8.5 M.3 (Außen- und Fassadenbeleuchtung) verwiesen.

## **11 Bodenschutz**

Die Böden im Plangebiet haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Durch die Nähe zur Kreisstraße ist eine gewisse Vorbelastung der Böden vorhanden, ebenso durch die intensive Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch die ackerbauliche Nutzung.

Durch das geplante Vorhaben erfolgt eine (Teil-) Versiegelung von Boden für die Errichtung von Gebäuden und Zuwegungsbereichen sowie den ruhenden Verkehr. Gegenüber dieser Versiegelung ist der Boden grundsätzlich empfindlich. Die verbleibende dauerhafte Inanspruchnahme bzw. Versiegelung ist auszugleichen. Nähere Informationen zum Eingriff und Ausgleich in Bezug auf den Boden ist den Kapiteln 8.2, 8.4 und 8.5 zu entnehmen.

## **12 Luft und Klima**

### **12.1 Mögliche Auswirkungen auf das Klima**

Aufgrund der Größe und Lage sowie der geplanten Versiegelung des Plangebiets kann eine negative Auswirkung auf das Klima ausgeschlossen werden.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

Im Bebauungsplan 163/19 Heilbronn-Horkheim „Haselwäldle“ sind örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen, der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser formuliert.

### **13.1 Werbeanlagen**

Zur Orientierung und zur Kennzeichnung der Kleintierzuchtanlage sind Hinweisschilder zulässig. Zur Vermeidung visueller Störwirkungen sind diese Hinweisschilder hinsichtlich des Anbringungsorts, der Ausrichtung, der Beleuchtung und der Größe geregelt.

Anlagen der sog. Fremdwerbung sind im Sondergebiet nicht zulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und den umgebenden Außenbereich stören. Weiterhin handelt es sich um ein Sondergebiet für eine bestimmte Nutzung (Kleintierzuchtanlage). Die meist großflächigen Plakatanschlagtafeln mit Wechselwerbung sind somit unverträglich mit dem umgebenden Landschaftsbild.

### **13.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Eine örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dachfläche. Im Sondergebiet SO1 sind sowohl Flachdächer als auch Pultdächer (bis max. 12°) und Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig, um sowohl ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild als auch eine gewisse Flexibilität in der Dachgestaltung zu gewährleisten. Im Sondergebiet

SO2 sind ebenfalls Flachdächer sowie flachgeneigte Pult- und Satteldächer zulässig. Pultdächer sind ebenfalls auf eine Dachneigung von 12° beschränkt, Satteldächer auf maximal 15° Dachneigung, um die Dachfläche besser für Dachbegrünung nutzen zu können.

### **13.3 Einfriedungen**

Die Zuchtparzellen sind mit toten Einfriedungen (Zäunen) voneinander zu trennen. Die Zäune dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über Gelände nicht überschreiten, um nicht den Charakter einer „Einmauerung“ zu erhalten. Blickdichte Einfriedungen zum Schutz der Zuchttiere vor benachbarten Tierarten sind auf die Höhe von 1,00 m über Gelände begrenzt. Hecken als Einfriedungen sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

### **13.4 Niederschlagswasser**

Außerdem ist im Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zum Umgang mit Niederschlagswasser (Sammlung in Zisternen) aufgenommen worden. Auf Ziff. 7.2 der Begründung wird verwiesen.

## **14 Hinweise**

In den Textteil des Bebauungsplans werden u.a. Hinweise auf Kampfmittel, zur Geotechnik und auf das vorhandene Leitungsrecht aufgenommen.

## **15 Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 792 und 793 befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Mit dem Kleintierzuchtverein wird ein Pachtvertrag zur Nutzung der Fläche geschlossen.

Es sind keine weiteren Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

## **16 Einnahmen und Ausgaben**

Einnahmen für die Stadt Heilbronn ergeben sich durch den Verkauf der Fläche im Bereich Salzgrund im Industriegebiet am Neckar, auf der sich die Kleintierzuchtanlage bislang befand.

Die Kosten für die durch das Architekturbüro erarbeitete Konzeption sowie die Umsiedlungskosten und die Kosten für die Neuerrichtung der Zuchtanlage einschließlich der zugehörigen Begrünung werden durch das Industrieunternehmen getragen. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstandenen Verfahrens- und Gutachterkosten trägt die Stadt Heilbronn sowie die Kosten für den Ausgleich über das Ökokonto. Für die Nutzung der künftigen Vereinsfläche wird die Stadt Heilbronn einen Pachtvertrag mit dem Kleintierzuchtverein schließen.

Abwasser- und Erschließungsbeiträge entstehen nicht mehr.



Dr. Böhmer