

**STADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"MÜHLELADEN MÜHLWIESEN"
IN HORB A.N. - ALTHEIM**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

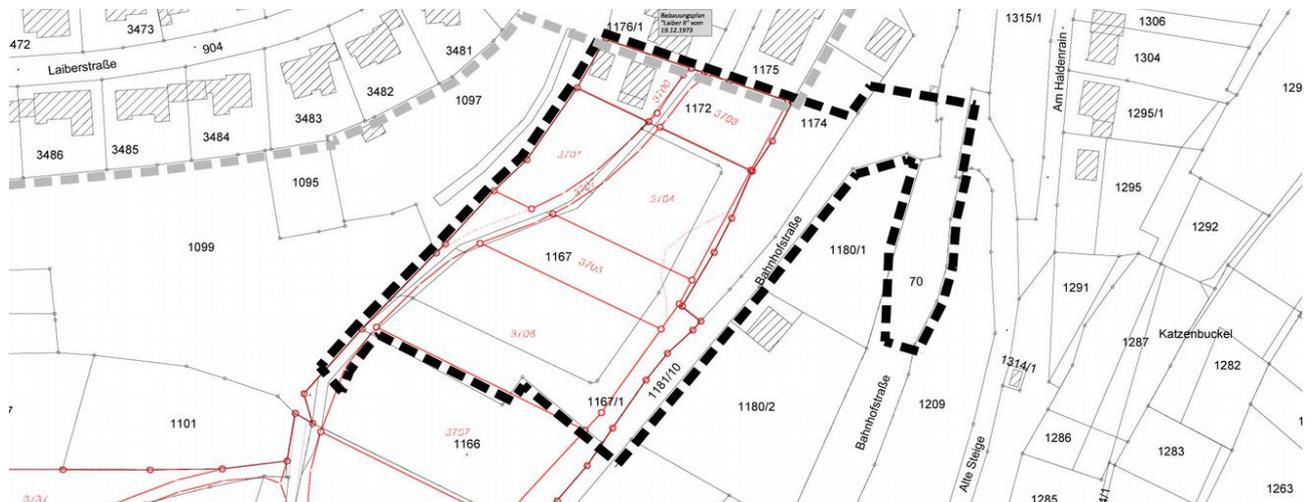
nach § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: 24.10.2017

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Walz Mühle GbR als ortsansässiges Unternehmen möchte den in Horb- Altheim bereits als Mühle- und Hofladen bestehenden Betrieb teilweise ins Gewann Mühlwiesen auslagern. Hier soll ein für die Zukunft ausgerichtetes, funktionales und attraktives Ladengebäude entstehen. Der derzeitige Standort der Firma Walz GbR an der Bahnhofstraße 26 in Altheim, bietet aufgrund der begrenzten innerörtlichen Verhältnissen keine Erweiterungsmöglichkeit. Die Verkaufsfläche ist zu klein und unwirtschaftlich, die Parkplatzsituation ist unbefriedigend. Da jedoch durch zunehmende Marktstellung dringender Erweiterungsbedarf besteht, wurde der folgend genannte Standort als geeignet für eine Erweiterung des Betriebes eingestuft. An diesem Standort sind alle Voraussetzungen für eine Betriebsverlagerung unter den u.g. Zielsetzungen gegeben.

Die Flurstücke Nr. 3700, 3701, 3703, 3704, 3705 sowie in Teilen die Flurstücke Nr. 1174, 3702, 3706, 3709, 1181/10 und 70 (K4779) am südlichen Ortsrand von Altheim sind von der Erweiterung betroffen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet. Hinweis: Die Flurstücknummern entsprechen der gegenwärtigen Flurneuordnung.



Ausschnitt des Abgrenzungsplans



Ausschnitt des Lageplans

Auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2 **Verfahrensablauf und zusammenfassende Erklärung**

Der Gemeinderat von Horb a.N. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2016 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan 'Mühleladen - Mühlwiesen' einzuleiten. Der Beschluss wurde am 13.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand vom 23.05.2016 bis zum 24.06.2016 statt.

Der Entwurf wurde in der Sitzung am 22.11.2016 gebilligt und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.2016 die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 14.01.2017 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften am 18.07.2017 vom Gemeinderat gefasst.

Die einzelnen genauen Verfahrensdaten sind dem Satzungstext bzw. den Verfahrensvermerken des Lageplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dies ist Inhalt der nachfolgenden Ausführungen.

3 **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vorgelegt. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- Biotope,
- Arten,
- Boden,
- Grund- und Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Orts- und Landschaftsbild,
- Freizeit und Erholung,
- Kultur- und Sachgüter,
- Mensch
- sowie eine Überprüfung der möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

wurde durchgeführt, so dass eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglich war. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden zur Offenlage die zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt, interne und externe Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und der durch den Bebauungsplan zulässige Umfang des Eingriffs bewertet. Zusätzlich erfolgte im Umweltbericht die Darstellung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter. Abschließend wurden im Umweltbericht die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt.

3.1 Art und Weise der Berücksichtigung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung sind für das Schutzgut **Grundwasser**, sowie sehr erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter **Biotop / Arten** (Verlust von teilweise hochwertigen Vegetationsflächen sowie ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Nasswiese / Schilfröhricht)) und **Boden** (teilweise Böden mit einer hohen Wertigkeit (g85)) zu erwarten, für die ein entsprechender Ausgleichs- bzw. Minimierungsbedarf entsteht.

Für die restlichen Schutzgüter (Oberflächenwasser, Orts-/ Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen) sind wenig erhebliche bzw. keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Umweltbericht dargestellt und mit den entsprechenden Darstellungen in den Lageplan bzw. in die textlichen Festsetzungen übernommen:

- Neupflanzung einer Feldhecke am westlichen Rand des Plangebietes,
- Neupflanzung einer Feldhecke entlang des Bachlaufs der Steinach,
- Neupflanzung hochstämmiger Laubbäume,
- Wiederaufbringung von Oberboden auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes,
- Offenlegung des Rabennestbaches entlang der südlichen Grenze des Plangebietes,
- Erhaltung und Entwicklung von Laubbäumen am südlichen Rand des Geltungsbereiches,
- Entwicklung einer Magerwiese aus einer Ackerfläche auf planexterner Fläche.

Ausgleichsmaßnahme A1: Pflanzgebot 1 (Feldhecke am Geltungsbereichsrand)

- Neupflanzung einer Feldhecke mit heimischen und standorttypischen Gehölzen am westlichen Rand des Plangebietes im Mittel ca. 3 m breit.
- Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste des Umweltberichts bzw. Planungsrechtlichen Festsetzungen.
- Zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Natur.

Ausgleichsmaßnahme A2: Pflanzgebot 2 (Hecke entlang eines Bachlaufs)

- Neupflanzung einer Hecke mit heimischen und standorttypischen Gehölzen entlang der Steinach im Mittel ca. 6-8 m breit.
- Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste des Umweltberichts bzw. Planungsrechtlichen Festsetzungen.
- Im Sinne eines Gewässerrandstreifens entlang eines Fließgewässers.

Ausgleichsmaßnahme A3: Pflanzgebot 3 (hochstämmige Laubbäume)

- Pflanzung von 25 hochstämmigen Laubbäumen innerhalb des Plangebietes
- Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste des Umweltberichts bzw. Planungsrechtlichen Festsetzungen.
- zur inneren Begrünung des Plangebietes
- Immergrüne und Koniferen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Ausgleichsmaßnahme A4: Oberbodenauftrag

- Sicherung des anfallenden Oberbodens während der Baumaßnahmen
- Wiederaufbringung des Oberbodens auf den Freiflächen innerhalb des Plangebietes zur Verbesserung der Bodenfunktion.

Ausgleichsmaßnahme A5: Offenlegung des Rabennestbaches

- Im südlichen Plangebiet soll der bisher verdohlte Rabennestbach wieder offengelegt werden.
- Ein naturnaher Ausbau ohne technische Sicherungsbauten ist festgesetzt.
- Maßnahmen zur Hangsicherung sollen durch ingenieurbioologische Bauweisen erfolgen.

Ausgleichsmaßnahme A6: Erhaltung von Laubbäumen

- Erhaltung von 2 Laubbäumen im südlichen Plangebiet

Ausgleichsmaßnahme A7: Entwicklung einer Magerwiese aus einer Ackerfläche

- um die entstehenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes vollständig auszugleichen wird ebenfalls eine planexterne Maßnahme benötigt.
- Eine Ackerfläche im Gewinn Loch, Gemarkung Altheim wird zu einer Magerwiese entwickelt.
- Nach einem 2-jährigen natürlichen Entzug von Nährstoffen wird durch eine Pflanzenmischung oder Mahtgutübertragung auf der betroffenen Fläche eine Magerwiese entwickelt.

Artenschutzbelange

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben nur unter Umsetzung der nachfolgend genannten Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Nicht vermeidbare Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02. zulässig um die Tötung von evtl. brütenden Vögeln und deren Entwicklungsformen sowie auch eine Gefährdung von Fledermäusen ausschließen zu können
- Ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich, so müssen ersatzweise ('worst-case' Ansatz) zwei Nisthilfen für Vögel (Nisthöhlen) und zwei Fledermaus-Quartiere (1* Flachkasten, 1* Fledermaus-Höhle) entsprechend der Hersteller-Informationen an in der Umgebung verbleibenden Bäumen angebracht werden.
- Empfohlen wird das Anbringen eines Wasseramsel-Nistkastens unter der geplanten Brücke, um der Art eine Brut im Plangebiet zu ermöglichen (dies ist bisher nicht möglich mangels geeigneter Strukturen).

4 Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

4.1 Frühzeitige Beteiligung

<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig ist.</p> <p>Es wird gefordert, dass die planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld mit dem Naturschutzbeauftragten der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Die Maßnahmen sind zu bewerten und in der Bilanzierung des Umweltberichtes zu ergänzen.</p> <p>Weiterhin ist zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Horb a.N. und dem Landratsamt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop zu 100 % ausgeglichen werden muss. Hierzu muss eine Ausnahmegenehmigung gestellt werden.</p> <p>Es wird vermerkt, dass in der Begründung das Biotop fälschlicherweise als LWaldG geschütztes Biotop dargestellt wird.</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in den planungsrechtlichen Festsetzungen die Pflanzbindung doppelt aufgelistet wird.</p> <p>Es soll geprüft werden, ob nicht auch der südlich angrenzende Lagerplatz in das Plangebiet mit einbezogen werden kann, um hierfür planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und der Aufstellungsbeschluss erfolgt in gleicher Sitzung.</p> <p>Die planexternen Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, in der Bilanzierung ergänzt und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Der Eingriff in das Biotop wird durch eine planexterne Maßnahme 100%-ig ausgeglichen. Ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung wird gestellt.</p> <p>Die Begründung wird diesbezüglich geändert.</p> <p>Das Planungsrecht wird diesbezüglich geändert.</p> <p>Der Lagerplatz soll nicht Bestandteil der Planung werden, da die Planung Grundlagen zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung der Bevölkerung schaffen soll.</p> <p>Eine Überplanung des Lageplatzes ist städtebaulich nicht gewünscht.</p>
<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde möchte folgende Punkte ergänzt bzw. überarbeitet haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der verdolte Rabennestbach soll im Planteil dargestellt werden. Weiterhin soll geprüft werden, ob die Verlegung und Offenlegung des Gewässers möglich sei. 2. Ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite soll an den im Plangebiet verlaufenden Gewässern im Planteil dargestellt und gekennzeichnet werden. 3. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Planteil darzustellen und zu beschreiben. 4. Im Bereich der geplanten Brücke ist ein 	<p>Der verdolte Rabennestbach wird im südlichen Plangebiet offengelegt. Dies dient Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft.</p> <p>Ein Gewässerrandstreifen wird im Planteil dargestellt und in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt, sodass keine baulichen Anlagen, Wege sowie Auffüllungen und Abgrabungen zulässig sind.</p> <p>Beim Rabennestbach kann aufgrund der beengten Grundstückssituation der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite nicht durchgängig ausgewiesen werden.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Planteil</p>

<p>Geländeschnitt zu erstellen, aus welchem der Eingriff in das Gelände ersichtlich ist.</p> <p>5. Für die Brücke / Überfahrt ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, welches beim Landratsamt Freudenstadt beantragt werden muss.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich sind. Da der Eingriff nicht ausschließlich planintern ausgeglichen werden kann, müssen planexterne Maßnahmen erfolgen. Diese sind zu benennen und konkret festzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird, um das unbelastete Oberflächenwasser in die Stechnach einzuleiten.</p>	<p>dargestellt. In den textlichen Festsetzungen werden detaillierte Beschreibungen ergänzt.</p> <p>Ein wasserrechtliches Verfahren zur Genehmigung der Brücke wird dem Landratsamt vorgelegt, in welchem ebenfalls ein Geländeschnitt im Bereich der Brücke erbracht wird.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsplanungen berücksichtigt bereits, dass konkret umsetzbare Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs herangezogen werden.</p> <p>Die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen benannt und dem Eingriff zugeordnet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist und deshalb außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt wird.</p>
<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt fordert aufgrund des neu entstehenden Abbiegeverkehrs und der Verkehrsstärke der K4779 eine Linksabbiegespur nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Tabelle 27, Typ LA 3 (ohne Tropfeninsel).</p>	<p>Die Gemeindeverwaltung hat gemeinsam mit der Straßenbauverwaltung versucht eine andere Lösung zu finden, da auf eine Linksabbiegespur verzichtet werden wollte. Grund dafür war, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht extrem erhöhen wird und die Kosten für den Bau dieser Linksabbiegespur und die damit verbundenen Umbauten unverhältnismäßig hoch sind. Die Gemeindeverwaltung hat sich dazu entschieden an der jetzigen Fahrbahnaufteilung mit Querungshilfe festzuhalten und auf den Linksabbieger zu verzichten.</p>
<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Vermessungsamt weist daraufhin, dass einige Flurstücksnummern in den Planunterlagen fehlen.</p>	<p>Diese Flurstücksnummern werden in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>Der Regionalverband Nordschwarzwald möchte verhindern, dass im Plangebiet weitere Verkaufsflächen entstehen und fordert daher eine Änderung der textlichen Festsetzungen, so soll ein Sondergebiet für einen Nachbarschaftsladen mit max. 400 m² VK festgesetzt werden.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 2.2 folgendermaßen geändert „Einzelhandelsbetriebe sind in Form eines Nachbarschaftsladens mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm für Nahversorgungszwecke zulässig“. Zusätzlich wurde in der Begründung unter 5.2 der Begriff „Verbrauchermarkt“ durch „Nachbarschaftsladen“ ersetzt.</p>
<p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens bzw. einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist.</p> <p>Dies kann ggf. zu bautechnischen Erschwernissen führen.</p> <p>Aus diesem Grund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise im Bebauungsplan werden ergänzt, um auf die eventuellen Risiken hinzuweisen.</p>

<p>Ein Bürger lehnt bauliche Veränderungen auf seinem Grundstück ab.</p>	<p>Es wird versichert, dass auf den Grundstück keine Veränderungen stattfinden werden, dazu werden auch die Planungsrechtlichen Festsetzungen geändert.</p>
---	---

4.2 Öffentliche Auslegung und erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Die Untere Naturschutzbehörde des LRA Freudenstadt fordert geringfügige Änderung im Umweltbericht, welche hauptsächlich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung betreffen. Zudem wird auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag hingewiesen, welche zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden muss.	Die Änderungen werden vorgenommen, um die Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Horb a.N. und dem Vorhabenträger geschlossen. Zusätzlich erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch.
Das Landwirtschaftsamt regt an die Auswahl der Ausgleichsmaßnahme im gewann „Loch“ nochmals zu überdenken, da es zu einer unwirtschaftlichen Verkleinerung der Ackerfläche kommt. Zudem erscheint die Lage für die Ausbildung einer Magerwiese als ungeeignet.	Da diese Umnutzung ausdrücklich der Wunsch des Eigentümers ist, wird an der Ausgleichsmaßnahme festgehalten. Da das Gelände zur Ackerfläche hin abfällt, kommt es zu keinem Nährstoffverlust auf der Ackerfläche durch die Magerwiese.
Das Straßenbauamt fordert statt der Linksabbiegespur nach Richtlinien für Anlagen von Landstraßen (RAL), Tabelle 27, Typ LA 3 (ohne Tropfeninsel) nun einen verkürzten Linksabbieger. Es soll Platz für 2 PKWs bzw. einen LKW vorhanden sein. Dadurch muss der Fahrbahnteiler 8 m in Richtung Grünmettsetten versetzt werden. Des Weiteren muss der gegenüberliegende Fahrbahnrand richtlinienkonform verzogen werden. Auch Änderungen im Bereich der Bushaltestelle sind möglich.	Der Errichtung eines Linksabbiegers wird nicht nachgekommen. Grund hierfür sind einerseits die unverhältnismäßig hohen Kosten. Zudem entsteht ohne Linksabbieger eine Kreuzung mit einheitlichen Anschluss. Hauptsächlich begründet sich die Entscheidung aber darin, dass sich die verkehrliche Situation nicht zwingend verbessern würde, da beispielsweise die Sicht der Fußgänger, welche die Querungshilfe nutzen, durch die Fahrzeuge auf der Abbiegespur eingeschränkt ist. Ohne Linksabbiegespur kommt es durch Bremsvorgänge automatisch zu einer Geschwindigkeitsreduzierung.
Die Gewerbeaufsicht hat keine Einwendungen vorzubringen weist aber darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden sollte, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein detaillierter schalltechnischer Nachweis zu erbringen ist.	Dies wird in den Texten ergänzt.
Der Stadt Horb – FB 5 – Technische Betriebe weist darauf hin, dass zwischen der Stadt Horb und dem Eigentümer ein Vertrag geschlossen werden muss, welche die vollständige Kostenübernahme für die Straßenbauarbeiten, durch den Eigentümer gewährleistet.	Dieser Vertrag wurde bereits geschlossen.
Ein Bürger fordert eine Erschließung über die Mühlbachstraße.	Dieser Forderung kann aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht nachgekommen werden.
Ein weiterer Bürger , weist darauf hin, dass er keine Eingriffe auf seinem Grundstück duldet.	Es wird versichert, dass es keine Eingriffe geben wird.

Weitere Anregungen, die Auswirkungen auf die Inhalte von textlichen Festsetzungen oder auf die zeichnerische Darstellung hatten, wurden nicht vorgebracht.

5 Standort- und Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten

Da in der näheren Umgebung des bestehenden Mühleladens keine geeigneten Erweiterungsflächen vorhanden sind wurde ein Standort am Ortsrand von Altheim gesucht, der verkehrstechnisch und vor allem Ortszentrum nah gelegen ist.

Dieser wurde dann im Gewann Mühlwiesen gefunden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 24.10.2017

Anerkannt:

Horb a.N., den



.....
Peter Rosenberger, Oberbürgermeister