

**STADT HORB AM NECKAR  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
'GE HAITERBACHER STEIGE II' 2. ÄNDERUNG**

**in Horb a.N.-Talheim – Gemarkung Untertalheim**

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 27.02.2018

## STADT HORB AM NECKAR

### Gemarkung Untertalheim Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN 'GE HAITERBACHER STEIGE II' 2. ÄNDERUNG BEGRÜNDUNG

---

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im nordwestlichen Bereich der Haiterbacher Steige wurde im Jahre 2004 für einen Investor ein Sondergebiet Musterhäuser im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beschlossen und am 14.05.2004 rechtsverbindlich.

Nachdem der Vorhabenträger bis heute trotz Fristverlängerung das Vorhaben nur in Teilbereichen, nicht wie im Durchführungsvertrag vereinbart, umgesetzt hat, wurde durch die Stadt nach § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Abs. 1 realisiert wurde.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans 'SO Musterhäuser' erlangte seine Gültigkeit mit dem Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Haiterbacher Steige II' vom 10.10.2014. In diesem Bebauungsplan sind die Bereiche, auf denen bereits bauliche Anlagen umgesetzt wurden und durch Baugenehmigung gesichert sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ verblieben. Für den restlichen Geltungsbereich „GE Haiterbacher Steige II“ wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ aufgehoben.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan „GE Haiterbacher Steige II“ durch das Änderungsverfahren „GE Haiterbacher Steige II“ 1. Änderung überplant. Das Änderungsverfahren ist seit dem 04.11.2016 rechtskräftig.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll der Restbebauungsplan 'SO Musterhäuser' aufgehoben werden und die entfallenen Flächen mit der Änderung des Bebauungsplans 'GE Haiterbacher Steige II' 1. Änderung hin zu Gewerbebauflächen entwickelt werden. Städtebaulich ist dies sinnvoll, da der Bereich an bestehende Gewerbefläche angrenzt.

Die Konzeption sieht vor, auf den durch die Nutzungsänderung entstehenden Gewerbebauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu schaffen. Der Investor möchte im Bereich der regenerativen Energien Speichermedien weiterentwickeln. Dazu werden weitere Gebäude benötigt, die u.a. auch für Seminarzwecke genutzt werden können. In dem Geltungsbereich existiert bereits ein Wohnhaus, das aus der vorhergehenden Bauleitplanung als Musterhaus definiert ist. Dieses Gebäude beansprucht der Firmeninhaber für eigene Wohnzwecke. Für den Betriebsinhaber ist es wichtig bei den wertvollen Materialien z.B. Energiespeicher im Rahmen seiner Aufsichtspflicht am Ort der Gewerbeausübung zu wohnen.

Ebenso besteht bereits ein landwirtschaftlicher Schuppen, der zu Lagerung von Maschinen und Materialien benötigt wird. Der nördliche Teil des Planbereiches soll, wie im Lageplan entsprechend dargestellt, zunächst keine Nutzungsänderung erfahren und weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben.

Die Aufhebung des Bebauungsplans 'SO Musterhäuser' und die Änderung des Bebauungsplans 'GE Haiterbacher Steige II' werden im förmlichen 2-stufigen Verfahren nach BauGB durchgeführt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger dazu wird eine städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abgeschlossen.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Horber Stadtteils Talheim, westlich der Straße 'Haiterbacher Steige'.

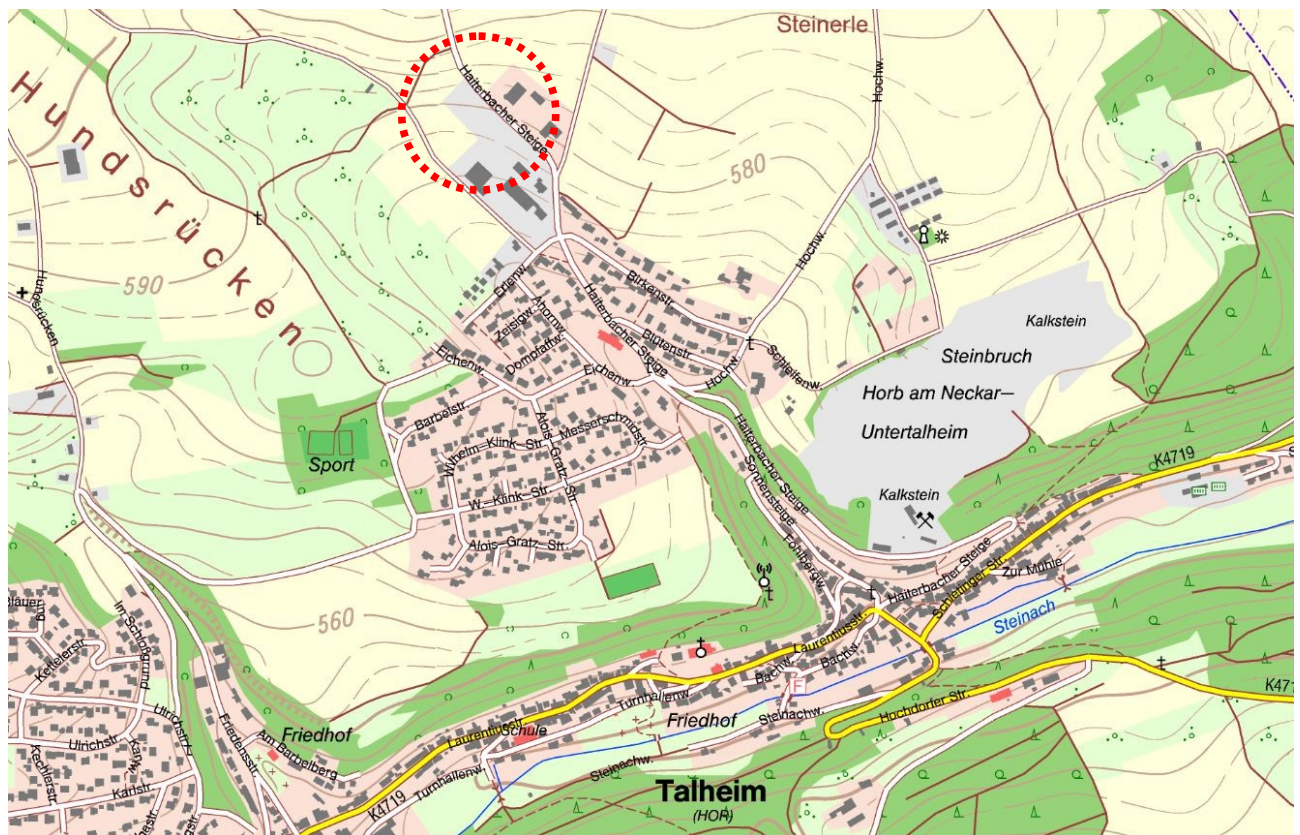


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück Nr. 1864/1 und hat eine Fläche von ca. 3.775 qm.

Er wird begrenzt

- Im Norden: durch das Flurstück Nr. 1858/1,
- Im Westen: durch das Flurstück Nr. 1859, 1860, 1861, 1862, 1871/3,
- Im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1864/4,
- Im Osten: durch das Flurstück Nr. 1863/1 (Haiterbacher Steige)

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- Regionalplan: geplante Gewerbefläche
- Flächennutzungsplan: geplante Gewerbebaufläche
- Landschaftsschutzgebiete: nicht betroffen
- Naturschutzgebiete: nicht betroffen
- Besonders geschützte Biotope: nicht betroffen
- Natura2000: europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiete: nicht betroffen
- Überschwemmungsgebiete: nicht betroffen

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Sondergebiet Musterhäuser' mit Rechtskraft vom 14.05.2004.



Abbildung 2: BBP- Sondergebiet Musterhäuser vom 14.05.2004

Die bisher geltenden Festsetzungen werden für diesen Teil aufgehoben.

#### 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren 'GE Haiterbacher Steige II' 2. Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbebaufläche unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

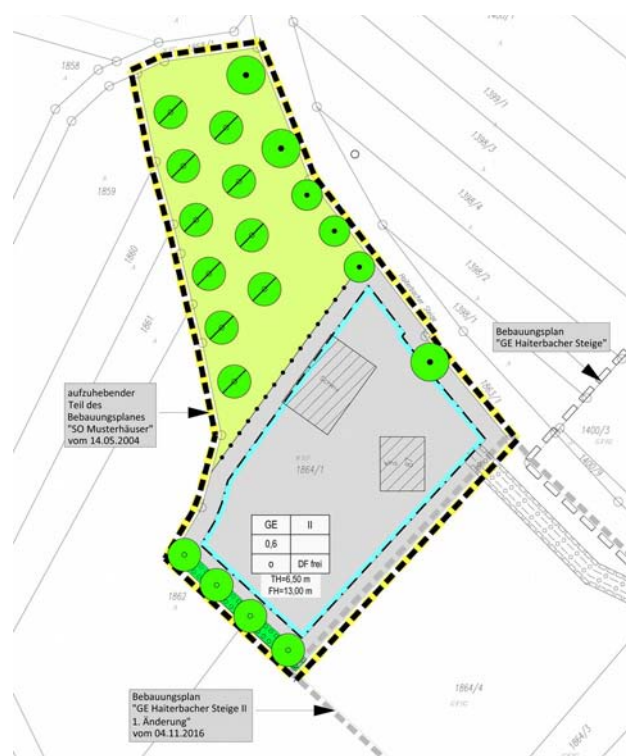


Abbildung 3: Entwurf des geplanten BBP vom 27.02.2018

### **5.1. Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Sondergebiet Musterhäuser' und schließt unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan GE Haiterbacher Steige II' 1. Änderung an. Nordöstlich grenzt das GE 'Haiterbacher Steige' an.

Im Geltungsbereich befindet sich ein bestehendes Wohngebäude sowie eine landwirtschaftlich genutzte Scheune.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Süden ab.

Eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist dem Umweltbericht beigelegt.

### **5.2. Städtebauliche Konzeption**

Der Vorhabenträger, tätig in der Energiebranche, strebt eine Nutzung des Gebietes mit einer gewerblichen Nutzung, Weiterentwicklung von Speichermedien für erneuerbare Energien, Lagerflächen und Wohnen des Betriebseigentümers an.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die Erschließung wird über die nordöstlich verlaufende Straße 'Haiterbacher Steige' realisiert.

Gemäß der geplanten Nutzung sowie in Anpassung an die bisherigen Bebauungspläne 'GE Haiterbacher Steige II' 1. Änderung und 'Gartenäcker' wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Charakter des südlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplanes 'GE Haiterbacher Steige II' 1. Änderung ist innerhalb des Geltungsbereichs die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Gebietscharakter auf maximal 6,5 m, die Gebäudehöhe auf maximal 13 m begrenzt.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege gesichert. Die Ausweisung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

### **5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet gelten die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes "GE Haiterbacher Steige II" vom 10.10.2014.

### **5.4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung**

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Durch diverse planinterne und /-externe Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Die unterschiedlichen Maßnahmen werden im Planteil des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht näher beschrieben.

Zusätzlich wurde im Rahmen des Verfahrens ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Allgemeine Maßnahmen:

- ggf. notwendige Entfernung der Sträucher im südlichen Plangebiet zum Schutz freibrütender Vögel und deren Entwicklungsformen außerhalb der Vegetationszeit (d.h. außerhalb 01.03. bis 30.09.)
- sollten zu einem späteren Zeitpunkt abweichend vom jetzigen Stand der Planung Gehölzrodungen oder Gebäudeabbrüche vorgesehen sein, so wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen entsprechend § 44f weiterführend zu prüfen ist.

### 5.5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße 'Haiterbacher Steige'. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.6. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich unmittelbar angrenzend in der Straße 'Haiterbacher Steige' und werden über ein Leitungsrecht gesichert.

### 6. Kosten

Die Kosten für Planung und für ergänzende Maßnahmen der Erschließung einschließlich Bepflanzung und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle werden vom Vorhabenträger getragen.

### 7. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 8. Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz und Bestandsplan der Biotope und Nutzungen.

#### Aufgestellt

Empfingen, den 27.02.2018



Dettenseer Str. 23  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@buero-gfroerer.de

#### Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den .....

Bürgermeisteramt

.....  
Rosenberger, Oberbürgermeister