

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"GE HAITERBACHER STEIGE II"**

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

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

nach § 10 Abs.4 BauGB

Datum: 01.10.2014

Verfasser:

**Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure**

Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0

Fax: 07485 / 9769-21

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Im nordwestlichen Bereich der Haiterbacher Steige wurde im Jahre 2004 für einen Investor ein Sondergebiet Musterhäuser im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde als „Sondergebiet Musterhäuser“ als Satzung beschlossen und am 14.05.2004 rechtsverbindlich.

Nachdem der Vorhabenträger bis heute trotz Fristverlängerung das Vorhaben nur in Teilbereichen wie im Durchführungsvertrag vereinbart umgesetzt hat, wird die Stadt nach § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches Teilbereich dieses Bebauungsplanes aufheben, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Abs. 1 durchgeführt wurde. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht abgeleitet werden. Demnach werden die Bereiche, auf denen bereits bauliche Anlagen umgesetzt wurden und durch Baugenehmigung gesichert sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ verbleiben. Für den restlichen Geltungsbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ aufgehoben.

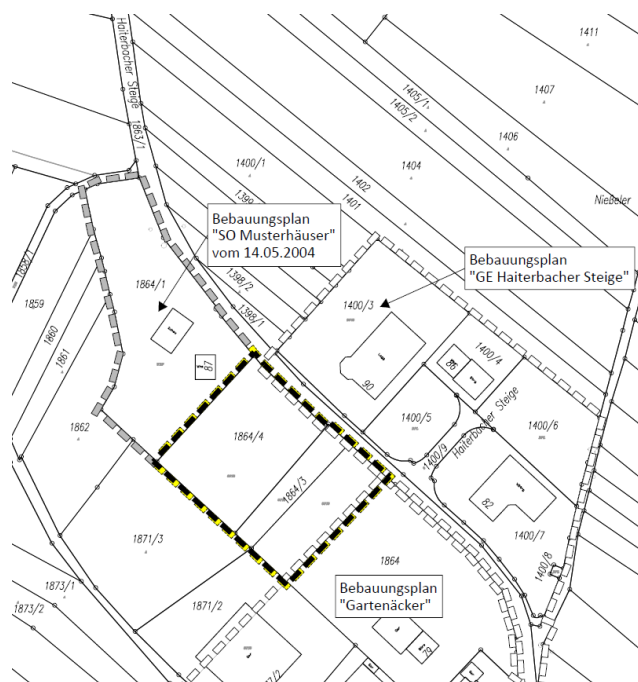
Ein gegenüberliegender Gewerbebetrieb, der an den aufzuhebenden Geltungsbereich angrenzt hat den Antrag gestellt, diese Flächen in einem neuen Bebauungsplan zur Erweiterung seines Betriebes in Gewerbeflächen umzuwandeln. Hierzu hat er bereits einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Horb a.N. unterzeichnet. Mittlerweile hat die Stadt Horb a.N. für diese Grundstücksflächen das Wiederkaufsrecht geltend gemacht, so dass auch die Bodenordnung geregelt ist.

Der Gemeinderat möchte das Vorhaben unterstützen und die aus dem Bebauungsplan „SO Musterhäuser“ entfallenen Flächen in einem neuen Bebauungsplan „GE Haiterbacher Steige II“ als Gewerbebauflächen entwickeln. Städtebaulich ist dieses sinnvoll, da der Bereich an bestehende Gewerbeflächen angrenzt und einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Betriebserweiterung bietet.

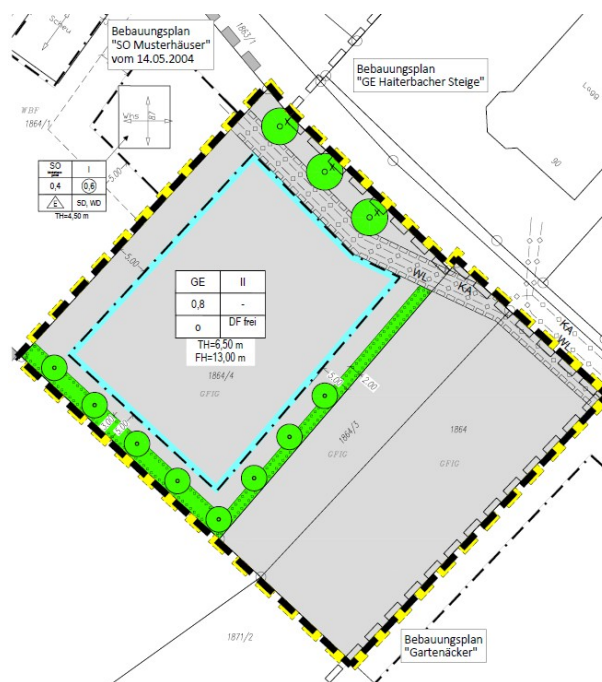
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ und die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „GE Haiterbacher Steige II“ werden im förmlichen Verfahren nach BauGB durchgeführt. Die Kosten trägt im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der neue Vorhabenträger.

Zur Realisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Gewerbeflächen im Rahmen des Bebauungsplanes „GE Haiterbacher Steige II“ sollen Planung, Vorbereitung von Verfahrensschritten und notwendige Erschließung dem Vorhabenträger übertragen werden. Hierzu ist der o.g. städtebauliche Vertrag erforderlich. Im Verlauf des Verfahrens ist evtl. eine Anpassung notwendig.

Dieser bildet die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren.



Ausschnitt des Abgrenzungsplans



Ausschnitt des Lageplans

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

## 2 Verfahrensablauf und zusammenfassende Erklärung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb am Neckar am 15.11.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand vom 22.05.2014 bis zum 02.07.2014 statt. Der Entwurf wurde in der Sitzung am 22.07.2014 gebilligt und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.08.2014 die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.08.2014 bis zum 11.09.2014 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan am 30.09.2014 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst und anschließend dem Regierungspräsidium Karlsruhe angezeigt.

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

Gemäß § 10 Abs. 4 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

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

wurde durchgeführt, so dass eine Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglich war.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden dargestellt und der durch den Bebauungsplan zulässige Umfang des Eingriffs bewertet.

Zusätzlich erfolgte im Umweltbericht die Darstellung geeigneter 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

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen für die untersuchten Schutzgüter waren insgesamt als wenig erheblich bis nicht erheblich einzustufen.

Übergeordnete Planungen oder Ziele des Naturschutzes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Insgesamt sind durch die vorliegende Bebauungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Diese können durch die aufgezeigten Maßnahmen in ausreichendem Umfang vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

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

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Erhalt und Erweiterung der Feldhecke am südöstlichen Rand des Plangebiets;
- Neupflanzung einer Feldhecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen;
- Pflanzung von 8 heimischen hochstämmigen Laubbäumen und 3 hochstämmigen Obstbäumen;
- Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich, Trennung von Ober- und Unterboden, Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung;
- Herstellung von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung;
- Bau einer Zisterne als Regenwasserspeicher;
- Durchführung erforderlichen Baumrodungen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit.

#### 4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahme eines Bürgers vorgebracht. Hier die wesentlichen Punkte, die in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt wurden:

<p><u>Lageplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weshalb keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)?</li>   <li>- Wie wird die EFH festgelegt und wie wird die max. Gebäudehöhe von 13 m begründet?</li>   <li>- Die Anpflanzung von Obstbäumen im Abstand von 2,5 m ist als Belastung u. Bedrängnis des Nachbargrundstücks zu sehen. Ebenso die Baugrenze, die viel zu nahe an den Grundstücken 1864/1 u. 1871/3 verläuft.</li>   <li>- Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche ist für die Stadt Horb (Begünstigter) eingetragen. Es sollte aber der Begünstigte des Flurstücks 1864/1 eingetragen werden.</li>   <li>- Warum abweichende Bauweise?</li> </ul> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Errichtung einer Gewerbehalle muss gewährleistet sein, dass aus schallschutzrechtlichen Gründen sich die Zufahrt u. die Tore in jeweils süd- bzw. südöstlicher Richtung befinden. Dies ist besonders erwähnt, weil in der bisher vom Betrieb genutzten Halle abends Motorsägegeräusche über dem zulässigen Geräuschpegel liegen.</li>   <li>- Ebenfalls muss die Grundstücksbeleuchtung so eingestellt sein, dass verkehrsrechtlich u. nachbarschaftsrechtlich keine Bedenken entstehen.</li> <li>- Zudem behindern Beleuchtungsanlagen nachts die Fahrzeuge aus Haiterbach kommend.</li> </ul> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum Stellung der Gebäude frei?</li>   <li>- Es dürfen keine Bepflanzungen vorgenommen werden, die die Sicht zur Ein- und Ausfahrt des Grundstücks 1864/1 behindern.</li> </ul>	<p>Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Es wurde ein Umweltbericht erstellt.</p> <p>Die Ermittlung der EFH (=Rohfußboden) ist in den planungsrechtliche Festsetzungen unter Ziffer 3.2 festgesetzt. Firsthöhen bis 13 m sind in Gewerbegebieten gängig. Die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.</p> <p>Das Pflanzgebot wurde an die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs verschoben. Der Abstand der Baugrenze zu Nachbargrundstücken ist mit 5 m in Gewerbegebieten zulässig.</p> <p>Der Begünstigte des Flurstücks 1864/1 wurde zusätzlich zur Stadt Horb als Begünstigter des Leitungsrecht eingetragen.</p> <p>Gebäudelängen über 50 m sind nach Eintragung des Leitungsrecht nicht mehr möglich, deshalb wurde die abweichende in eine offene Bauweise geändert.</p> <p>Tore und Zufahrten werden nicht nach Schallschutzgründen konzipiert. Es müssen die Grenzwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (GE) eingehalten werden. Diese liegen tags bei 65 dB (A) und nachts bei 50 dB (A). Das angrenzende Sondergebiet „Musterhäuser“ ist mit der Festsetzung auch gewerblich geprägt und daher auch an die Lärmwerte eines GE gebunden.</p> <p>Die Beleuchtung ist Sache des Bauherrn auf seinem Privatgrundstück und nicht Inhalt des BBP.</p> <p>Die Beleuchtung eines Betriebes u. Daraus potentiell entstehende Gefährdungen sind nicht Sache des Bebauungsplans.</p> <p>Die Gebäudestellung ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar, dies ist in Gewerbegebieten üblich. Zum Schutz des Ortsbildes ist eine bestimmte Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Die Hochstämme befinden sich außerhalb des freizuhaltenden Sichtbereichs. Trotzdem wurde unter Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Formulierung „Der Standort der Pflanzgebote ist frei wählbar, dieser muss jedoch außerhalb der notwendigen Sichtfelder liegen“ ergänzt.</p>
--	--

**5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

<p>Die untere <b>Naturschutzbehörde des LRA Freudenstadt</b> regt an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in der rechnerischen Bilanzierung für das Schutzgut Arten und Biotope beim Bestand die Biotopwerte für die Festsetzungen im bisher gültigen Bebauungsplan „SO Musterhäuser“ anzusetzen. Der Bestandsplan sollte ebenfalls berichtigt werden.</li> <li>• Aus Rechtssicherheitsgründen auch für die Gewerbefläche außerhalb des Baufensters Festsetzungen über die Nutzungsmöglichkeiten zu treffen. Die Fläche sollte auch in der E/A-Bewertung entsprechend berücksichtigt werden.</li> <li>• Die im Umweltbericht enthaltene Pflanzliste in Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Festsetzungen der Grünordnung) aufzunehmen. Ebenso sollte eine Regelung zu den erforderlichen Bepflanzungen getroffen werden.</li> </ul>	<p>Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wurden als Bestand für die Bilanzierung herangezogen. Der Umweltbericht wurde entsprechend geändert. Der Bestandsplan wurde angepasst.</p> <p>Zur Konkretisierung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen um Ziffer 5 'Überbaubare Grundstücksfläche' ergänzt. Demnach sind Lagerplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Bilanzierung wurde angepasst.</p> <p>Die Pflanzenliste und eine entsprechende Regelung wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 11 aufgenommen.</p>
<p>Laut der <b>unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> ist zu prüfen, ob den gesetzlichen Vorgaben nach einer getrennten Ableitung bzw. Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser Rechnung getragen werden kann. Erst nach Vorliegen entsprechender Untersuchungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht beurteilt werden, inwieweit die Oberflächenentwässerung mit den gesetzlichen Zielvorgaben übereinstimmt und ob gegebenenfalls separate wasserrechtliche Verfahren erforderlich werden.</p> <p>In einer Fachplanung ist daher nachzuweisen, inwieweit den Forderungen der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>Durch ein Versickerungsgutachten wurde die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachgewiesen. Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Das unbelastete Oberflächenwasser kann also zur Versickerung gebracht werden. Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Versickerungsanlage muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.</p> <p>Die Fachplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des Bauantrags erbracht.</p>
<p>Der <b>Kreisbrandmeister</b> weist auf die Mindestmenge zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung von 48 m³ hin.</p>	<p>Die geforderte Löschwassermenge ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken der Stadt Horb am Neckar sichergestellt.</p>
<p>Der <b>Regionalverband Nordschwarzwald</b> regt an, Einzelhandelsbetriebe im Gebiet auszuschließen, um den Bereich für das produzierende Gewerbe vorzuhalten.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und Einzelhandelsbetriebe unter Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen.</p>
<p>Das <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> verweist auf das saisonale Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird ein hydrologisches Gutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p>	<p>Die Anregung wurde unter Ziffer 13.3 in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

**6 Planungsalternativen**

**In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten**

Standortalternativen wurden keine weiteren geprüft, da sich diese Fläche an die schon bestehenden Gewerbegebiete 'Gartenäcker' und Haiterbacher Steige' anschließt und sich angeboten hat. Zudem liegt diese Fläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans „SO Musterhäuser“ und die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Firma Nafz auf der gegenüber liegenden Straßenseite möchte in diesem Bereich erweitern. In Bezug auf die Baugebietsplanung wurden mehrere Varianten untersucht. Jetziger Stand ist am verträglichsten, da für die alten Obstbäume drei neue Obstbäume und acht hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Die Feldhecke wird erhalten und erweitert.

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 01.10.2014

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Horb a.N., den 01.10.2014

Bürgermeisteramt

.....  
Rosenberger, Oberbürgermeister