

**STADT HORB AM NECKAR  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

# **BEBAUUNGSPLAN 'GE HAITERBACHER STEIGE II' 1. ÄNDERUNG**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 15.06.2016

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**



**Büro Gfrörer**

Architekten, Ingenieure,  
Sachverständige und  
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

## STADT HORB AM NECKAR

### Gemarkung Untertalheim Landkreis Freudenstadt

# BEBAUUNGSPLAN 'GE HAITERBACHER STEIGE II' 1. 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 Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

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

Nachdem der Vorhabenträger trotz Fristverlängerung das Vorhaben, wie im Durchführungsvertrag vereinbart, nicht umgesetzt hat, wurde durch die Stadt nach § 12 Abs. 6 des Baugesetzbuches ein Teilbereich für diesen Bebauungsplanes aufgehoben, da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Abs. 1 durchgeführt wurde.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans 'SO Musterhäuser' erlangte seine Gültigkeit mit dem Inkrafttreten der rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Haiterbacher Steige II' vom 10.10.2014. Dort wurde für diesen Bereich Gewerbegebietsnutzung festgesetzt. Die Bereiche, auf denen bereits bauliche Anlagen umgesetzt wurden und durch Baugenehmigung gesichert sind, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SO Musterhäuser“ vorerst verblieben, werden aber mit einer weiteren Bebauungsplanänderung (derzeit in Bearbeitung) ebenfalls aufgehoben.

Der Investor möchte für seine Zimmerei weitere Lager- und Bearbeitungsflächen schaffen. Durch neue Maschinen und Anlagen möchte der Betrieb sich den wirtschaftlichen und innovativen Anforderungen der Zukunft stellen und das Arbeitsplatzangebot sichern und erweitern.

### 1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogel-schutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## 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'.

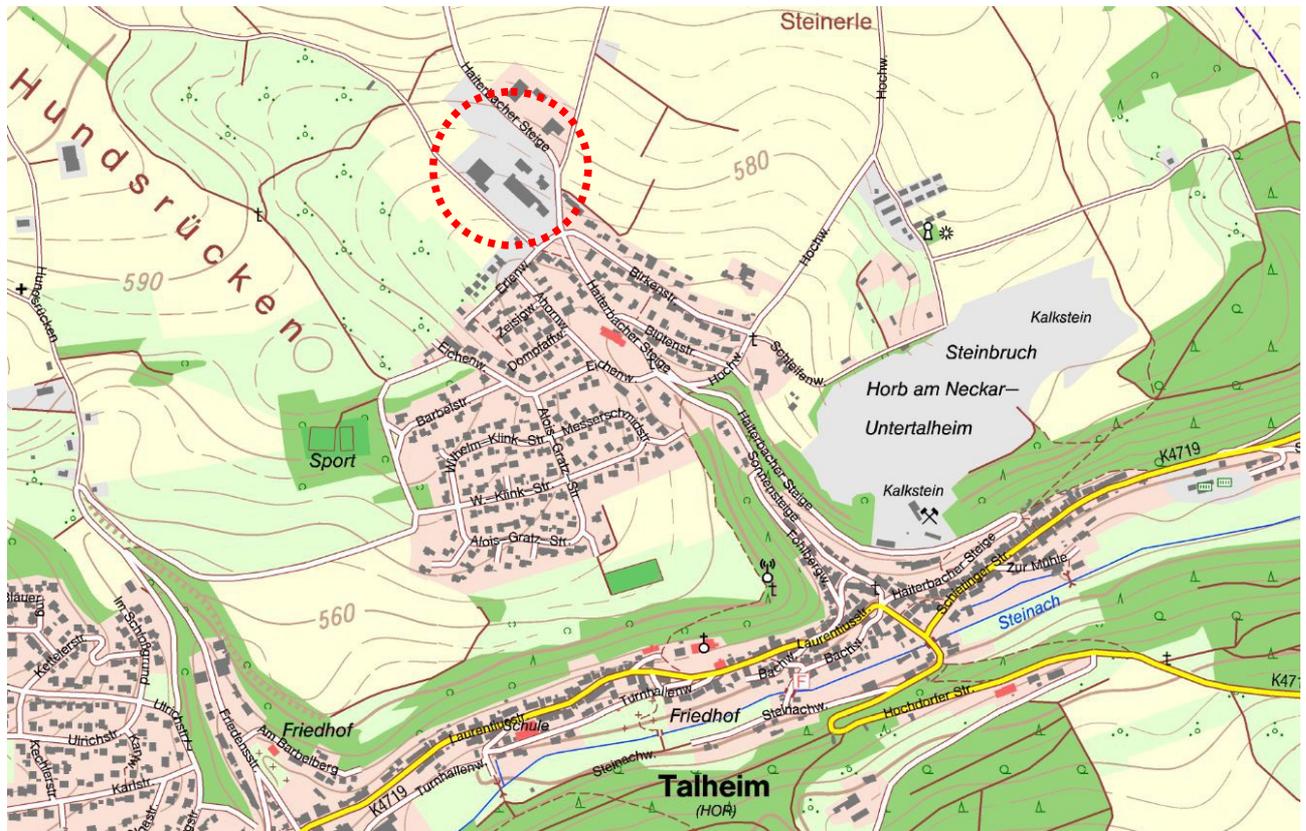


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 1864 (in Teilen), 1864/3 und 1864/4 und hat eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 1864/1,

Im Osten: durch eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1863/1 (Haiterbacher Steige),

Im Süden: durch eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1864

Im Westen: durch das Flurstück Nr. 1871/3.

## 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 Vogel-schutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'GE Haiterbacher Steige II' mit Rechtskraft vom 10.10.2014.



Abbildung 2: BBP- GE Haiterbacher Steige II vom 10.10.2014

Die bisher geltenden Festsetzungen werden in Teilen aufgehoben.

#### 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren 'GE Haiterbacher Steige II' – 1. 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.

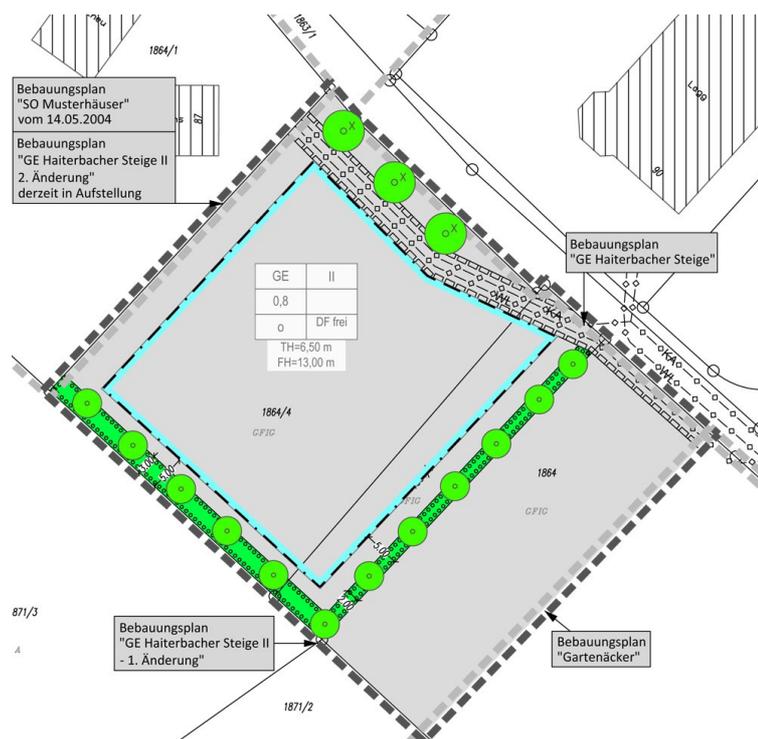


Abbildung 3: Entwurf BBP 'GE Haiterbacher Steige II' 1. Änderung vom 15.06.2016

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'GE Haiterbacher Steige II'. Nordöstlichen grenzt das Gewerbegebiet 'GE Haiterbacher Steige' an.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Wildheckenpflanzung mit Laubgehölzen die im Zuge der Planung an den südlichen Rand des Geltungsbereiches versetzt wird.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Süden ab.

### **5.2. Städtebauliche Konzeption**

Der Vorhabenträger strebt eine Nutzung des Plangebietes vorerst mit einer Lagerfläche und später mit einer Betriebshalle für seinen Zimmereibetrieb 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' und 'Gartenäcker' wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Charakter des bestehenden Gewerbegebietes 'GE Haiterbacher Steige II' ist innerhalb des Geltungsbereichs die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 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 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "GE Haiterbacher Steige II" vom 10.10.2014.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

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

## **7. Ver- und Entsorgung**

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich unmittelbar angrenzend in der Straße 'Haiterbacher Steige'.

## **8. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben nur unter Umsetzung entsprechender Maßnahmen (genannt im Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

### **8.1. Arten und Biotope**

Im Plangebiet existieren derzeit keine Gebäude, allerdings ist der Großteil des Plangebiets bereits vollständig mit Asphalt versiegelt. Hier befinden sich auch Holzlagerstätten. Im südöstlichen Plangebiet und entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen Böschungen zur Geländeangleichung auf das Niveau der Haiterbacher Steige, diese sind jeweils am Fuß befestigt.

Der übrige Teil des Plangebiets ist nicht befestigt und aktuell frei von Vegetation. Straßenseitig befindet sich ein Grünstreifen.

Durch das geplante Vorhaben kommt unter Verwendung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (genannt im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zum tragen.

### **8.2. Boden**

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Zudem ist ein Großteil des Plangebiets bereits vollständig mit Asphalt versiegelt. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

### **8.3. Grund- und Oberflächenwasser**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen oder Oberflächengewässer vorhanden die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Durch die geplante Bebauung erfolgt Versiegelung in herkömmlichen Maße. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

### **8.4. Klima und Luft**

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Änderungen ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Nach Fertigstellung der Bebauung verbleibt ca. die Hälfte des Geltungsbereichs als Freifläche. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

### **8.5. Ortsbild und Erholungsfunktion**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Horber Stadtteils Talheim. Auf den umliegenden Grundstücken sind derzeit bestehende Gewerbebetriebe vorhanden. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung, solange Gehölzrodungen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

### **8.6. Kultur und Sachgüter**

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **8.7. Mensch**

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Zu Berücksichtigen sind dabei die bestehende als auch die zukünftige Bebauung und Erschließung. Da mit zusätzlichem Verkehr in einer erheblichen Größenordnung nicht zu rechnen ist, sind Emissionen nicht zu erwarten. Ebenso sind in der Planung keine künstlichen Beleuchtungseinrichtungen, die zu übermäßiger Beeinträchtigungen führen könnten, vorgesehen. Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm oder Erschütterungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen, da der überplante Bereich derzeit keinen relevanten Erholungswert für die Anwohner besitzt.

### 8.7.1 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

## 9. Kosten

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

## 10. Anlagen

Lageplan zum Bebauungsplan M 1 : 500 (im Original)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### Aufgestellt

Empfingen, den 15.06.2016

Büro Gfrörer  
Ingenieure,  
Sachverständige,  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen

### Anerkannt und ausgefertigt:

Horb, den .....

Bürgermeisteramt

.....  
Rosenberger, Oberbürgermeister