

## **BEBAUUNGSPLAN „GROßÄCKER II“ IN HORB A. N. - DETTENSEE**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Einleitung**

Horb am Neckar ist eine große Kreisstadt im Landkreis Freudenstadt, zwischen dem Großraum Stuttgart im Norden sowie Rottweil im Süden. Sie liegt am östlichen Rand des nördlichen Schwarzwalds im oberen Gäu.

Die Stadt Horb am Neckar verzeichnet mit ihren 17 Stadtteilen seit Jahren eine stabile positive Einwohnerentwicklung. Von dieser positiven Einwohnerentwicklung profitiert auch der Stadtteil Dettensee mit seinen derzeit knapp 549 Einwohnern.

Die Gründe für die wachsende Bevölkerungsentwicklung liegen in der hohen Lebensqualität der Bevölkerung und in der Erschließung von modernen, differenzierten und bedarfsorientierten Wohnquartieren. Hinzu kommt, dass die Stadt Horb am Neckar durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A81 Stuttgart/Bodensee und der Bahnstrecke Stuttgart- Zürich eine gute ökonomische Entwicklung mit zukunftsfähigen Arbeitsstätten verzeichnet.

Um diese soziodemografische Entwicklung nachhaltig sowie positiv zu steuern, muss das Wohnraumangebot in der großen Kreisstadt Horb am Neckar und im Stadtteil Dettensee bedarfsorientiert ausgerichtet sein. Daher ist auf Dauer die Versorgung der Bürger mit differenziertem und bedarfsorientiertem Wohnraumangebot in einem ansprechenden Wohnumfeld, mit optimaler Infrastrukturausstattung sowie hochwertigen Naherholungs- und Landschaftsräumen bei geringem Ressourcenverbrauch sicherzustellen.

Durch die Nachfrage nach differenziertem und bedarfsorientiertem Bauland realisiert die Stadt Horb am Neckar im Stadtteil Dettensee, Wohnbauflächen, im Anschluss an den bereits bebauten Ortsteil die den heutigen Ansprüchen an qualifiziertes Bauland gerecht werden.

#### **2. Allgemeine Begründung**

##### **2.1. Planerfordernis**

Mit dem Bebauungsplan „Großäcker II“, angrenzend an den Bebauungsplan „Großäcker“, sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung mit Wohnbebauung im Stadtteil Dettensee geschaffen werden. Der

Stadtteil Dettensee verzeichnet Baulücken, die sich jedoch in privatem Eigentum befinden und aus diesem Grund im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang von Grund und Boden) nicht bebaut werden können. Um der Nachfrage nach differenziertem und bedarfsorientiertem Bauland nachzukommen, werden örtliche Bauflächen für Wohnbebauung entwickelt, die einen neuen Ortsrand schaffen. Die Ausweisung von Bauland unmittelbar an der bestehenden Bebauung wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

## 2.2. Planungsziel

Prioritäres Ziel des Bebauungsplans „Großäcker II“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine Bebauung im Stadtteil Dettensee zu schaffen.

## 2.3. Anlass der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Großäcker II“ soll für den unbeplanten örtlichen Bereich Baurecht geschaffen werden.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist primär die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie die Erschließung mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die große Kreisstadt Horb am Neckar im Stadtteil Dettensee die örtliche Baulandnachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Derzeit werden im Stadtteil Dettensee Bauplätze für Wohnbebauung nachgefragt.

Die Standortanalyse für alternative Wohnbaugebiete in Horb am Neckar – Dettensee aus dem Jahr 2009 untersuchte vier potentielle Baulandflächen mit dem Ziel, Wohnbauflächen zu entwickeln. Ausgehend von den städtebaulichen und ökologischen Rahmenbedingungen, unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, kommt die Standortanalyse zum Ergebnis, das Baugebiet „Großäcker“ als Wohnbaugebiet zu entwickeln. Ein Teilbereich wurde bereits entwickelt. Die dort geschaffenen 8 Bauplätze sind alle bereits verkauft und zum größten Teil auch mittlerweile bebaut. In einem weiteren Bauabschnitt soll nun der Bebauungsplan „Großäcker II“ entwickelt werden.

Das Planungsgebiet wird durch die Erweiterung der zwei bestehenden Wege der „Großäckerstraße“ und dem „Tabernwasener Weg“, an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in Richtung Horb am Neckar und Sulz am Neckar. Die soziale Infrastruktur, wie zum Beispiel Kindergarten, Spielplatz und Ortszentrum, befinden sich im Stadtteil und sind fußläufig erreichbar.

Durch die Ausweisung des Plangebiets „Großäcker II“ wird sich die Einwohnerzahl folgendermaßen positiv entwickeln:

Größe des Planungsgebietes		6.380 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	8 Einzelhäuser mit durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten	12 Wohneinheiten (WE)
Erwartete Einwohnerzahl	12 WE x 2,5 Einwohner (EW) =	30 EW

#### 2.4. Abgrenzung des Plangebiets

Das geplante Gebiet liegt an einem südexponierten Hang am Ortsrand und grenzt direkt an das bestehende Neubaugebiet „Großäcker“.



Abb.: Plangebiet „Großäcker II“ - Stand August 2021 GeoMedia -.

#### 2.5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst 6.380m<sup>2</sup> und ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt. Es wird in seinem Kern begrenzt:

- im Süden durch die bestehenden Bestandsgebäude,
- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg (Großäckerweg),
- im Osten durch das entwickelte Baugebiet (Großäcker),
- im Westen durch den Tabernwasener Weg.

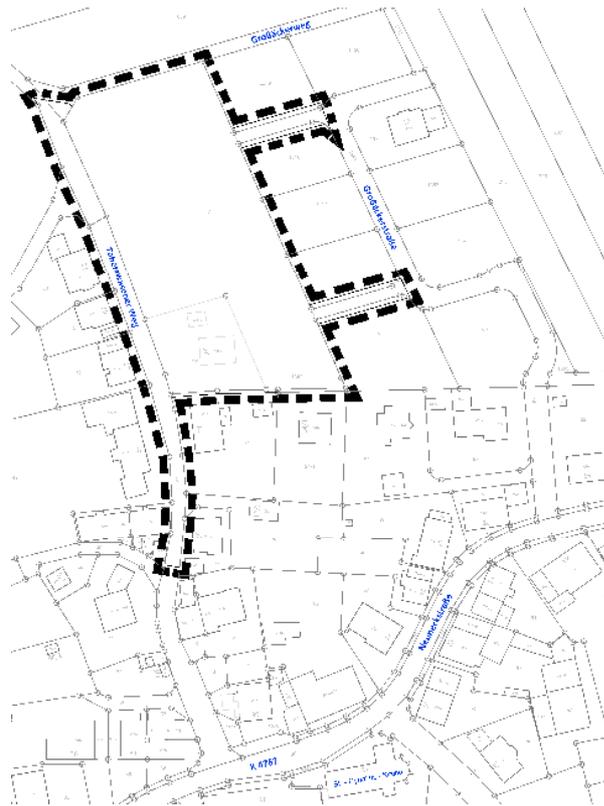


Abb.: Geltungsbereich Plangebiet „Großäcker II“ -.

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Dettensee werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst:

- Flurstück 291,
- Flurstück 291/1,
- Flurstück 1342 und
- Teilbereich des Flurstücks 53.

#### Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe im m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		6.380 m <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen	Allgemeines Wohngebiet (WA) <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon überbaubare Flächen (GRZ 0,4)</li> </ul>	5.214 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.060m<sup>2</sup></li> </ul>	81,7 %
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	1038 m <sup>2</sup>	16,3 %
	Fußweg	0 m <sup>2</sup>	0 %
	landwirtschaftlicher Weg	0 m <sup>2</sup>	0 %
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	0 %
	Private Grünfläche	128 m <sup>2</sup>	2,0 %

## 2.6. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

### 2.6.1. Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald stellt für den Bereich des Planungsgebiets eine Baulandfläche „geplante Siedlungsfläche“ dar. Der Bebauungsplan stimmt damit mit den Zielen des Regionalplans überein.

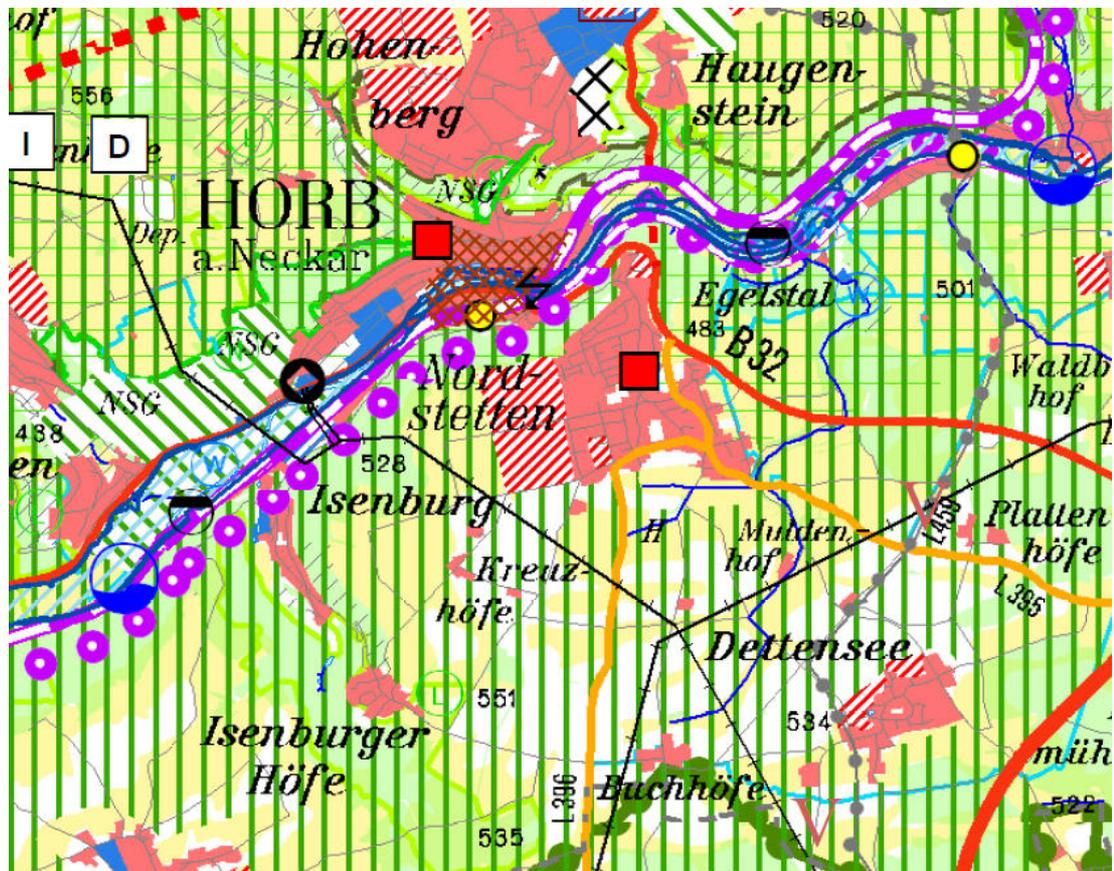


Abb.: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015, Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald

### 2.6.2. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Lediglich die Zufahrtsstraße ins Baugebiet ist als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan „Großäcker II“ ist daher nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

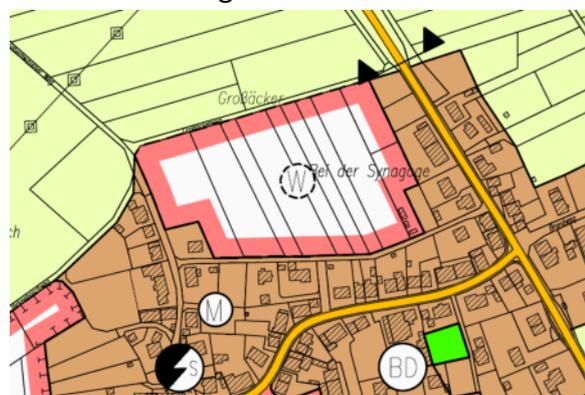


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar

### 2.6.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet „Großäcker II“ bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Großäcker II“ wird Baurecht für eine städtebauliche Ordnung geschaffen.

### 2.7. Örtliche Gegebenheiten

Der Stadtteil Dettensee verzeichnet einen ländlichen Charakter mit einer überwiegend aufgelockerten Baustruktur. Der dörflich/ländliche Charakter wird durch weitläufige Wiesen- und Ackerflächen unterstützt. Dettensee ist verkehrstechnisch gut für den motorisierten Verkehr erschlossen.

Als familienfreundlicher Stadtteil verfügt Dettensee über einen städtischen Kindergarten. Die Daseinsvorsorge ist im Nachbarstadtteil Nordstetten durch private und öffentliche Dienstleister gesichert.



Abb.: dörflicher Gebietscharakter von Dettensee

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Dettensee und grenzt an die bestehende Verkehrsstraße „Neuneckstraße“ an. Die nähere Umgebung des zu überplanenden Gebietes verfügt über eine zumeist aufgelockerte Baustruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Das zu überplanende Gebiet weist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche auf.



Abb.: Plangebiet „Großäcker II“

### 3. Umwelt- und Artenschutzbelange

#### 3.1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand der Anlage „Umweltbelange“ das Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen vom 23.03.2021. Diese sind Teil dieser Begründung und als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch den geplanten Bebauungsplan es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange kommt.

#### 3.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen vom 29.06.2021 erstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar, zulässig.
- Sollten mögliche Gebäudeabbrucharbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums möglich sein, sind die betreffenden Gebäude unmittelbar vor Beginn dieser Arbeiten erneut von einem Fachgutachter auf eventuell vorhandene Fledermäuse und Vogelbruten hin zu untersuchen.

Die oben genannten Maßnahmen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer aufgelockerten Wohnstruktur, die sich in ihrer Nutzung in den dörflichen Bestand einbindet. Der Schwerpunkt soll auf das Wohnen gelegt werden.

Die Verfahrensart nach § 13b BauGB lässt die uneingeschränkte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht zu. § 13b BauGB begründet nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß dem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Beschluss vom 14.04.2020 nicht zu den Wohnnutzungen zugehörig.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden demnach ausgeschlossen.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

##### GRZ

Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und überschreitet nicht die höchstzulässige Zahl in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO.

##### Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen werden laut Planeinschrieb festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten.

#### 4.3. Bauweise

Im Hinblick auf die angestrebte Wohnqualität sowie auf das Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur wird im Bebauungsplan eine offene aufgelockerte Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt, die eine Wohnbebauung ermöglicht.

Zur Sicherung des ländlichen/dörflichen Charakters sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4.4. Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen

Bei der Festsetzung der EFH wurde die Topografie und die Kanalsohlenhöhen berücksichtigt. Es soll dadurch auch einen harmonischen Übergang zur Landschaft erreicht werden. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wurden die in der näheren Umgebung vorhandenen Höhen aufgegriffen.

#### 4.5. Nebenanlagen

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO Ziffer 1a können Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerungsanlagen, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt verfahrensfrei errichtet werden, sofern diese den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Damit dies im Gebiet „Großäcker II“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne isolierte Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen möglich ist, wird hier ein Ausnahmetatbestand geschaffen. Die GFZ ist einzuhalten.

#### 4.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte, einheitliche und gegliederte Baustruktur zu erzielen, wird im gesamten Planungsgebiet eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch fügt sich das Planungsgebiet in die vorhandene Bebauung ein und greift den dörflichen Charakter der Umgebung auf.

#### 4.7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Planungsgebiet wird sich das Parkraumangebot überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen mit je nach Wohnungsgröße bis zu 2 Stellplätzen pro Wohneinheit konzentrieren.

Angesichts der großen Grundstücke und der minimierten öffentlichen Erschließungsflächen sollen die privaten Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden. Daher wird die Stellplatzverpflichtung maßvoll erhöht (siehe örtliche Bauvorschriften).

4.8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der beiden ausgebauten Zufahrtswege auf der Ostseite werden von einer Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Hier sollen Freiflächen für den Bau der Zufahrtswege sichergestellt werden.

4.9. Private Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche. Die private Grünfläche erzielt einen sanften Übergang zum Landschaftsraum und erhöht eine Durchgrünung des Plangebiets. Weiterhin wird auf der privaten Grünfläche ein niedriger Erdwall festgesetzt, der durch die topografischen Gegebenheiten (Nord-Süd-Gefälle) das anfallende Regenwasser zu Gunsten der darunterliegenden Grundstücke zurückhält. Als zusätzlicher Effekt erhöht die private Grünfläche die Frischluftproduktion und verbessert das Lokalklima.

4.10. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Tabernwasener Weg“ im Westen und die Erweiterung der zwei bestehenden Wege auf der östlichen Seite des Plangebiets angebunden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Fuß- und Landwirtschaftsweg „Großackerweg“, der eine Verbindung in den Landschaftsraum erzielt. Dieser soll erhalten bleiben.

4.11. Leitungsrechte

Um eine sachgerechte Ver- und Entsorgung des Gebiets sicherzustellen, wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

4.12. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch ein Trennsystem an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden.

4.13. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

4.14. Pflanzfestsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Mit dem Pflanzgebot P1 müssen auf den privaten Grundstücken Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Es soll damit eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden. Die Anpflanzung von Bäumen soll neuen Lebensraum für Flora und Fauna schaffen sowie neue Biotopvernetzungen schaffen, da die Bestandsvegetation und Biotopstrukturen durch

die Planung weichen müssen. Darüber hinaus wird das Kleinklima verbessert sowie die Frischluftproduktion im Planungsgebiet erhöht. All diese Maßnahmen wirken sich sowohl im Hinblick auf die ökologischen Funktionen als auch hinsichtlich des Gemeindebilds positiv aus.

## 5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) beschränken sich auf ein Mindestmaß an Vorschriften, um dem Interesse von Bauwilligen an zeitgenössischer Architektur Rechnung zu tragen und einen größeren städtebaulichen Rahmen für eine individuell ausgerichtete Bebauung einzuräumen.

### 5.1. Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Planeinschrieb Dachform und Dachneigung hinsichtlich der baulichen Anlagen festgesetzt, um das gewünschte gestalterische Gesamtkonzept zu erzielen.

### 5.2. Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern in Neigungsrichtung angebracht werden, um einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.

### 5.3. Unbebaute Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen. Freundlich gestaltete Gärten verbessern das Mikroklima. Sie sind außerdem mitentscheidend für das Erscheinungsbild der Siedlung und die Wohnqualität. Raumbildende Bäume und Sträucher gliedern die Freiflächen des Wohngebiets.

### 5.4. Einfriedungen

Um eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich sowie zum privaten Nachbargrundstück zu erzielen, dürfen Einfriedungen gemäß textlichen Festsetzungen geschaffen werden.

### 5.5. Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Erzielung eines harmonischen Gesamtbilds, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

### 5.6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Zisternen

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge in den Baugebieten soll generell möglichst gering gehalten werden, vor allem wegen der anfänglichen Ableitung ins Mischwassersystem. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers soll durch die Einrichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen und aus wirtschaftlichen Gründen minimiert werden. Die pro Grundstück eingebaute Zisterne weist einem kombinierten Rückhalte- und Speicherraum von jeweils min. 3,0 m<sup>3</sup> Volumen auf. (zusammen somit mind. 6,0 m<sup>3</sup>). Der Geologischer-hydrogeologischer Kurzbericht wurde vom Hydrogeologischen Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen ab dem 03.05.2021 aktualisiert. Dieser ist als Anlage „Bewertung der Versickerungsfähigkeit der Böden“ beigefügt.

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Umweltbelange; Gfrörer Ingenieure, Empfingen vom 23.03.2021
- Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Gfrörer Ingenieure, Empfingen vom 29.06.2021
- Anlage 3 Bewertung der Versickerungsfähigkeit der Böden, Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen vom 03.05.2021

Aufgestellt, Horb a. N. den 16.08.2021  
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Halleh Dabirmanesh

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a. N. den 27.04.2022

gez.

Peter Rosenberger,  
Oberbürgermeister