



**Stadt Horb
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Röteberg“**

**Regelverfahren
in Horb - Rexingen**

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und
Ziele

Über 40 Jahre lang hat die Vorhabenträgerin in Glatten einen Hof betrieben, auf dem das Leben von Menschen und Tieren in Einklang gebracht wurde. Der Mehrgenerationenhof war Standort für einen fundierten Reitunterricht, Pensionstierhaltung, Hühnerhaltung, eigenen gartenbaulichen Erzeugnissen und ein Schulbauernhof. Die Grundidee eines nachhaltigen erdverbundenen Lebens mit Wunsch nach Selbstversorgung wurde Wirklichkeit. Auch Oldtimerausstellungen von Traktoren, Theatervorstellungen und Gottesdienste im Grünen fanden hier ihren Platz.

Das Betriebsgelände eines ansässigen Unternehmens in Glatten grenzt unmittelbar an den Hof der Vorhabenträgerin. Diese Fläche eignet sich für eine notwendige Betriebserweiterung optimal, weshalb das Areal aufgekauft wurde. Deshalb möchten die Besitzer des Bauernhofes nun ihren bisherigen Hof an anderer Stelle wieder aufbauen und ihn den heutigen Platzbedürfnissen anpassen.

Ein ehemaliger landwirtschaftlich betriebener Hof in Rexingen bei Horb a.N. steht schon viele Jahre leer. Bereits ein Wohnhaus, sowie ein Hühner- und Schweinestall und ein Geräteschuppen sind vorhanden, welche auch in der übergeordneten Planung als Siedlungsfläche gekennzeichnet sind. Da dieses Areal optimalen Raum für das Vorhaben bietet, soll der Hof als „Rötebergkoppel“ an diesem Standort wieder aufgebaut werden.

Die bereits bestehende Bebauung soll wieder nutzbar gemacht und erweitert werden. Durch den Umbau des bestehenden Geräteschuppens in einen Pferdestall und den Um- und Ausbau des bisherigen Schweinestalls in eine Bewegungshalle soll dies ermöglicht werden. Außerdem soll das Backhaus vom derzeitigen Hof in Rexingen wieder aufgebaut werden. Mit Lagerflächen für organisches Abfallmaterial soll ein schonendes Kompostierverfahren ermöglicht werden. Weitere ökologische Schwerpunkte sollen sich mit naturnahen Hecken und der Vergrößerung des bestehenden Streuobstbestands ergeben. Die großen Dachflächen bieten ideale Bedingungen für eine Regenwassergewinnung mit Zisternen und ggf. Solarpaneele zur Stromerzeugung. Mit o.g. Konzept sollen auch Tagesausflüge mit pädagogischem Hintergrund für Schulklassen, Kindergärten oder anderen Interessensgruppen angeboten werden können. Die Stadt Horb am Neckar unterstützt dieses Vorhaben und möchte einen Bebauungsplan, welcher ein solches Konzept zulässt, aufstellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Röteberg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Ge-

meinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der
Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Ergebnis der
Umweltprüfung

Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 13,5 % des Plangebiets von überbauten und versiegelten Flächen eingenommen und rund 86,5 % von Grün- und Freifläche. Davon betroffen sind intensiv genutzte Ackerflächen, mäßig intensiv genutzte Grünlandflächen und gärtnerisch genutzte Außenanlagen mit randlich auftretenden Gehölzbeständen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teile eines naturschutzrechtlich geschützten Offenlandbiotops, Teile einer ausgewiesenen FFH-Mähwiese und Flächen des landesweiten Biotopverbundes. Der Erhalt der Schutzgüter wird in den textlichen Festsetzungen über Pflanzbindungen festgeschrieben; ein Eingriff ist nicht vorgesehen.

Für das Schutzgut **Biotope, biologische Vielfalt** entstehen bau- und anlagebedingt wenig erhebliche Beeinträchtigungen durch den mäßigen Verlust geringwertiger Ackerflächen, Intensivwiesen und durchschnittlicher Fettwiesen ohne besondere Artenvorkommen in einem Umfang von rund 0,59 ha. Im Plangebiet können voraussichtlich alle vorkommenden Baum- und Gehölzbestände erhalten werden. Der Eingriff in das Schutzgut führt (überwiegend durch die Umwandlung des Ackers in einen Grünlandbestand) zu einer Verbesserung des Gesamtbiotopwertes und damit zu einem Überschuss an Wertpunkten (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung), sodass im weiteren Verfahren keine zusätzlich durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Wenig erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für das **Schutzgut Boden** durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 1,9 ha. Davon betroffen sind im Gebiet vorherrschende gering- bis mittelwertige Böden. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets Schutzgut-übergreifend ausgeglichen werden (siehe Eingriffs-

/ Ausgleichsbilanzierung), sodass keine zusätzlich durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wurden.

In Bezug auf das **Grundwasser** entstehen anlagebedingte wenig erhebliche Beeinträchtigungen durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von rund 0,28 ha in Bezug auf die Verringerung der Grundwasserneubildung. Davon betroffen ist ein Grundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit. Besonders bedeutende, ergiebige und nutzbare Grundwasservorkommen oder Quellen sind vom Eingriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, ebenso keine Wasserschutzgebiete. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff auf ein voraussichtlich unerhebliches Maß reduziert werden, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Als wenig erheblich bzw. unerheblich sind unter Beachtung der einschlägigen Bau- und Umweltvorschriften die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

des Vorhabens einzustufen.

	<p>Für die Schutzgüter Oberflächenwasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, Landschaft, Mensch, Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Geringfügig nachteilige Auswirkungen können planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p>
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	<p>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.</p> <p>CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	<p>Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.• Bei Renovierungen im Dachbereich ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten.• Auf den im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.• Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 ist die kartierte FFH-Mähwiese zu erhalten und zu pflegen. Die Ausgleichsfläche A1 darf nicht für die Überquerung der gehaltenen Tiere genutzt werden.

IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Unversiegelte Gestaltung der Parkfläche	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Raumordnung, Baurecht und Denkmalpflege regte an, die Parkfläche unversiegelt herzustellen.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften wurde der Anregung bereits nachgekommen, der Fehler in der Begründung wurde korrigiert.</p>
Örtliche Bauvorschriften	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Naturschutzbehörde regte an, unter der Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften eine Regelung aufzunehmen, dass auch der Parkplatz im Nordwesten mit wasserdurchlässigem Material auszuführen ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Ziffer 3.2 um die genannten Ausführungen ergänzt.</p>
Biotop	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Naturschutzbehörde regte an, den als Biotop kartierten Hecken bei baulichen und betrieblichen Maßnahmen ein Abstand von mindestens 5 m vorzusehen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
„Retentionsbecken mit Dauerstau“	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, die dargelegte Erstellung eines „Retentionsbeckens mit Dauerstau“ genauer zu erläutern.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die betreffenden Passagen in der Begründung gestrichen.</p>
Ausgleichsfläche	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Naturschutzbehörde regte an, dass die Ausgleichsfläche A1 nicht für Überquerung durch die gehaltenen Tiere genutzt werden darf.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Renovierung im Dachbereich	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Naturbehörde regte an, dass bei der Renovierung im Dachbereich der Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Schutzvorkehrungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, Schutzvorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu verhindern. Des weiteren wird auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Freiland- und Koppelhaltung von Tieren verwiesen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
Wasserhaushaltsgesetz	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser besteht für das Niederschlagswasser von zubebauenden oder zu befestigenden Grundstücken ein Versickerungsgebot bzw. das Gebot zur ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>
Wasserschutzgebiet	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p>

	<p>und das Regierungspräsidium, Abteilung für Geologie, Rohstoffe und Bergbau regte an, Schutzvorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu verhindern.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>
Dachflächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, dass Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden müssen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und in den örtlichen Bauvorschriften um diese Ausführung ergänzt.</p>
Entwässerung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, die Vorlage einer Fachplanung für den Nachweis der geordneten Entwässerung des Plangebiets erforderlich ist. Des Weiteren sollte der Bebauungsplan erst dann als Satzung beschlossen werden, wenn das wasserrechtliche Verfahren zum Abschluss gebracht wurde.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Nachweis im Rahmen des Bauantrags erbracht wird und nicht Teil des Bebauungsplans ist.</p>
Dränung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung untere Wasser- und Bodenschutzbehörde regte an, die Anzeigepflicht für Grund- und Quellwasseraustritte auf die untere Wasserbehörde – Landratsamt Freudenstadt – zu ändern.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>
Löschwasserversorgung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung Kreisbrandmeister regte an, dass die geforderte Löschwassermenge innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden muss. Des weiteren sollten geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Löschwasserversorgung im Gebiet ist gewährleistet.</p>
Zufahrtsmöglichkeiten	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Abteilung Kreisbrandmeister regte an, dass Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sind gegeben.</p>
Landwirtschaftliche Verkehrswege	<p>Die Abteilung FB 4 – Verkehrsrecht und das Landwirtschaftsamt regte an, dass die Landwirtschaft nicht negativ beeinflusst werden darf.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>
Geologie	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Geologie, Rohstoffe und Bergbau regte Hinweise zu den geologischen Gegebenheiten an.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
Leitungsrecht	<p>Die Netze BW regte an, dass sich eine 20-kV-Freileitung sowie 0,4-kV-Erdkabel im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und im Leitungsrecht aufgenommen.</p>

V. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	17.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	27.07.2018
Beschluss zur Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	29.03.2019
Frühzeitige öffentliche Auslegung	08.04.-08.05.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB)	08.04.-08.05.2019
Auslegungsbeschluss	23.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	02.08.2019
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	12.08.-26.09.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB)	12.08.-26.09.2019
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	26.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	
Anzeige § 4 GemO Landratsamt	

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 21.01.2023

Bearbeiter:

Stefanie Agner