

## **Drucksache Nr. 015/2021**

Aktenzeichen: 621.41  
Bearbeitet von: Annette Appenzeller  
Zuständig: Stadtentwicklung



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Barbel-West-Erweiterung" in Horb a. N.-Talheim**

**- Planbilligung**

**- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### **Beratungsfolge:**

VTA/BA	19.01.2021	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.01.2021	Entscheidung	öffentlich

---

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Barbel-West-Erweiterung“ in Horb a. N.-Talheim, in der Fassung vom 18.12.2020, zuzustimmen.
2. Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Barbel-West-Erweiterung“ in Horb a. N.-Talheim, in der Fassung vom 18.12.2020, nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB anzuhören.

### **Bezug:**

Drucksache Nr. 127/2018, 157/2020

### **Anlagen:**

1. Vorentwurf Lageplan Bebauungsplan „Barbel-West-Erweiterung“ vom 18.12.2020
2. Vorentwurf Textteile Bebauungsplan „Barbel-West-Erweiterung“ vom 18.12.2020
3. Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Barbel-West-Erweiterung“ vom 18.12.2020
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung BP „Barbel-West-Erweiterung“ vom 18.12.2020

## Sachvortrag:

### 1. Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 beschlossen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Barbel-West-Erweiterung“ in Horb a. N.-Talheim im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln und der Artenschutz zu untersuchen. Weiter kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Die Entwurfsunterlagen werden im nächsten Verfahrensschritt öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB für einen Monat voraussichtlich im Februar/März 2021 ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Der Ortschaftsrat Talheim hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2020 intensiv mit der Planung befasst. Die Ergebnisse und Beschlüsse wurden in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

### 2. Planung

Die vorliegende Entwurfsplanung sieht Wohnbauflächen für 33 Bauplätze vor. Es werden Einzel- und Doppelhausbebauungen ermöglicht. Mittig im Plangebiet sind Grundstücke für niedrigen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich am Maß des Bebauungsplans „Barbel-West“, der sich östlich an das Plangebiet anschließt. Mit der Übernahme der Dachformen wird die Dachlandschaft der Umgebung ebenfalls fortgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Barbelstraße“. Drei Wohnwege zweigen nördlich zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke ab. Eine weitere Anliegerstraße bildet eine Verbindung zwischen der „Barbelstraße“ und der „Talheimer Höhe“ im Süden des Geltungsbereichs.

Aufgrund der Hanglage sind Maßnahmen zur Ableitung und Retention von Niederschlagswasser notwendig. Um die Grundstücke vor Einschwemmung aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken zu schützen, wird im Norden eine Retentionsmulde angelegt. Zur Durchführung der Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sowie zur Erreichung der landwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks Nr. 554 wird am östlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.

Die weiteren Inhalte und Ziele der Planung können den Anlagen 1 – 2 entnommen werden.

### 3. Umweltbelange

Durch die Anwendung der Vorschriften für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden jedoch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt

und im erstellten Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 3) dargelegt. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften übernommen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 4) wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens auf die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten geprüft. Im Untersuchungsgebiet wurden Vogelarten festgestellt, die das Gebiet direkt als Brutgebiet nutzen oder in der unmittelbaren bzw. näheren Umgebung brüten oder als Nahrungsgäste auftreten. Um den Verlust von zwei Feldlerchenrevieren auszugleichen, wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Freudenstadt, geeignete Ausgleichsflächen gesucht. Über längere Zeit konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden, was zu einer erheblichen Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens führte. Nach weiteren Verhandlungen war es möglich, Flächen für den Ausgleich der Brutreviere der beiden Feldlerchenpaare zu finden. Diese Ausgleichsmaßnahme und die des Bluthänflings sind als CEF-Maßnahme in der saP beschrieben. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der CEF-Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

#### 4. Zustimmung zum Erwerb des Rohbaulandes

Für die Realisierung des Baugebiets „Barbel-West-Erweiterung“ ist der Erwerb von privaten Grundstücksflächen erforderlich. Der Grunderwerb bezüglich des Rohbaulandes wurde durch notarielle Vertragsangebote gesichert, die erstmals bis zum 31.12.2020 befristet waren. Da sich das Verfahren durch die Suche nach Ausgleichsflächen für die Feldlerchen zeitlich enorm verzögerte, drohten die Vertragsangebote auszulaufen. Nachdem sich eine Lösung für die Ausgleichsflächen abzeichnete, konnten die Vertragsangebote durch Verhandlungen bis zum 31.03.2021 verlängert werden. Auch, die für die Feldlerchen notwendigen Flächen wurden zum Erwerb gesichert. Eine weitere Verlängerung war seitens der Rohbaulandeigentümer nicht möglich. Durch die Verzögerung ist eine vollumfängliche Einhaltung des Horber Modells nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, sobald die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einen positiven Abschluss des Verfahrens erwarten lassen, die Rohbaulandverträge anzunehmen. Hierzu soll eine Beratung des Gemeinderates am 30.03.2021 stattfinden. Die notarielle Annahme der Rohbaulandverträge könnte am 31.03.2021 stattfinden. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für den Haushalt 2021 wären die bereits eingestellten Haushaltsmittel zu prüfen und ggf. zu berichtigen.

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die weiteren Berechnungen nach dem Horber Modell 2014 nachgeholt und zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Da im bisherigen Baugebiet „Barbel-West“ bereits alle Bauplätze verkauft sind und die Nachfrage nach Bauplätzen in Talheim anhaltend gegeben ist, kann angenommen werden, dass das Baugebiet „Barbel-West-Erweiterung“ wirtschaftlich vermarktet werden kann.

#### 5. Kosten/Haushalt

Das Bebauungsplanverfahren „Barbel-West-Erweiterung“ wird bis zum Ende dieses Jahres abgeschlossen sein, da die Befristung des § 13b BauGB zum Jahresende 2021 endet. Die Erschließung des Gebiets wird frühestens in 2022 erfolgen können. Im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Haushaltsjahr 2019 hat der Gemeinderat, auf der Grundlage von Kostenschätzungen, die notwendigen Haushaltsmittel in den Haushaltsplan aufgenommen. Für

den Haushalt 2021 sind diese beizubehalten, um die weitere Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, die Annahme der Vertragsangebote für das Rohbauland, den Beschluss des Bauplatzpreises, dem Abverkauf der Bauplätze (mit Rücktrittsrecht) sowie die Ausschreibung der Erschließungsarbeiten sicherzustellen.

Horb a.N., den 11.01.2021



Peter Rosenberger  
Oberbürgermeister



Ralph Zimmermann  
Bürgermeister