

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“LAIBER II - 7. ÄNDERUNG“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

in Horb a.N.– Gemarkung Altheim

BEGRÜNDUNG

Stand: 29.09.2015



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

**Gemarkung Altheim
Landkreis Freudenstadt**

BEBAUUNGSPLAN "LAIBER II - 7. ÄNDERUNG" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund einer konkreten Anfrage eines ortsansässigen Betriebes soll ein Teil des Flurstücks Nr. 1177/2 in Altheim nördlich der Laiberstraße für die Errichtung einer Lagerhalle umgenutzt werden. Da der Betrieb an seinem Standort, am südlichen Ortsrand von Altheim, keine Erweiterungsmöglichkeiten hat, ist er zur Standortsicherung darauf angewiesen die bestehenden Lagerflächen in Produktionsbereiche umzuwidmen und neue Lagermöglichkeiten zu schaffen. Dies ist die Grundlage für die künftige Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen des Betriebes.

Im genehmigten Bebauungsplan 'Laiber II' aus dem Jahr 1973 ist der betroffene Bereich als private Grünfläche dargestellt und dies entspricht auch der bisherigen Nutzung.

Die Verwaltung der Stadt Horb und der Ortschaftsrat von Altheim stehen einer künftigen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet für dieses Grundstück positiv gegenüber. Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem auch der Zufahrtsbereich von der Laiberstraße her in der Örtlichkeit von den Darstellungen des genehmigten Bebauungsplanes abweicht, wird diese Teilfläche in den Geltungsbereich der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen.

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

1.1 Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kapitel 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

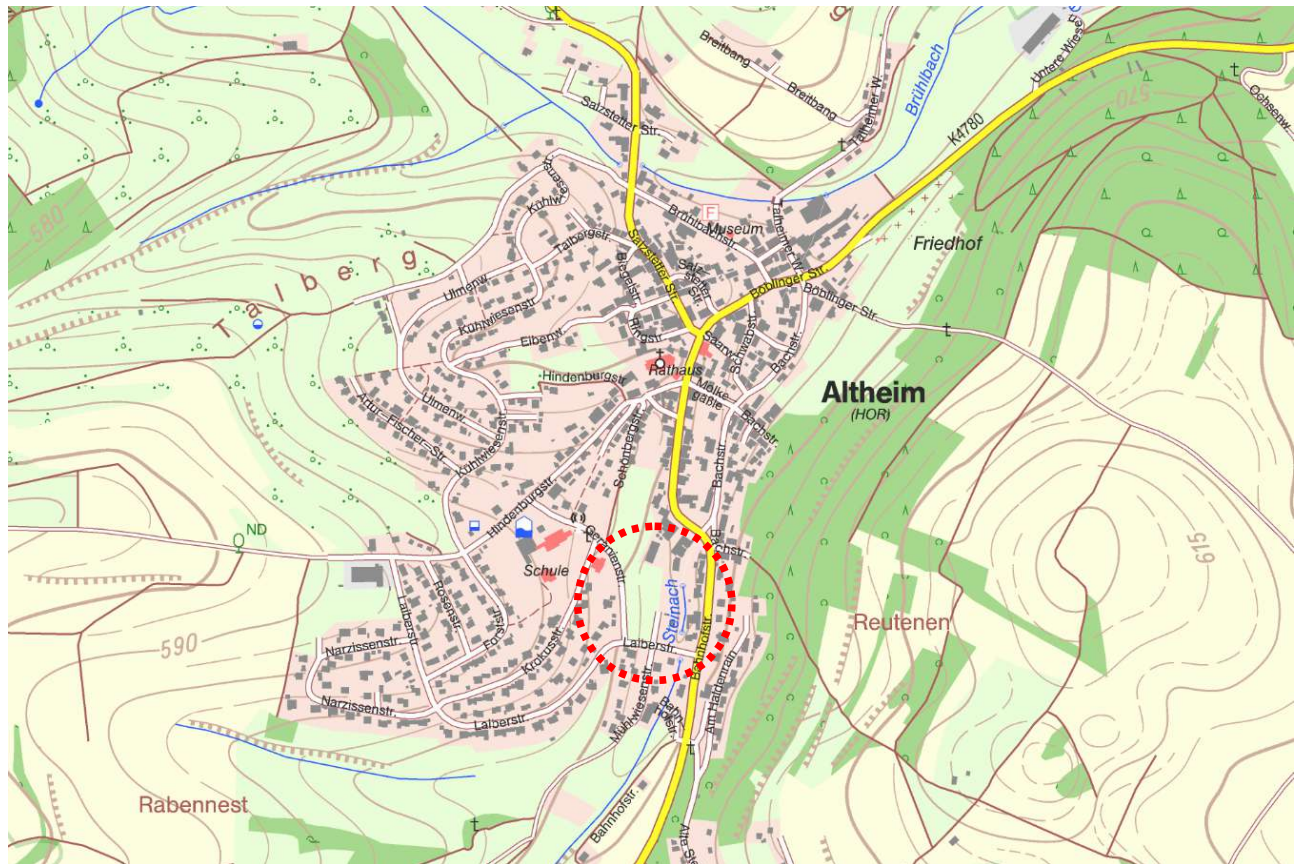
Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- 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 der Bebauungsplanänderung befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Horber Stadtteils Altheim, nördlich der Laiberstraße.



Der geplante Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet das Flurstück Nr. 1177/2 und 1177/3 in Teilen und hat eine Fläche von ca. 0,27 ha.

Er wird begrenzt

- Im Norden: durch das Flurstück Nr. 1177;
- Im Westen: durch die Flurstücke Nr. 3494 und Nr. 3498;
- Im Süden: durch das Flurstück Nr. 1177/3 in Teilen, und Nr. 904 (Laiberstraße);
- Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1177, Nr. 1177/3 in Teilen und 1177/1.

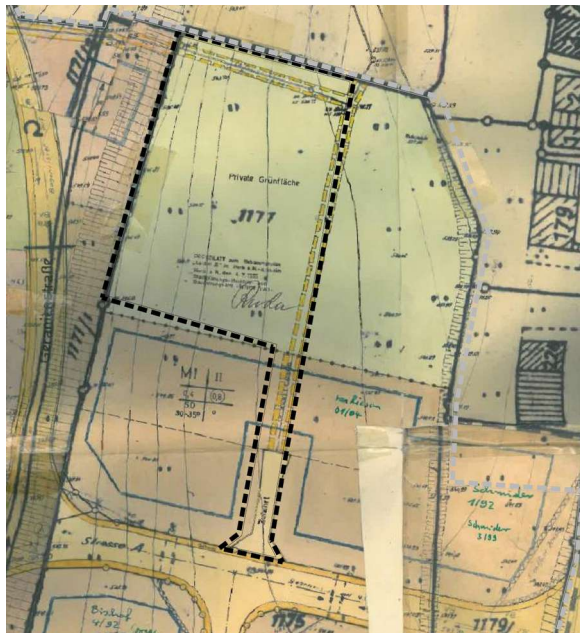
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Regionalplan:	Siedlung Bestand
Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura2000:	europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser wird nach §13a Abs. 2 Ziff. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich befindet komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Laiber II' mit Rechtskraft vom 19.12.1973.

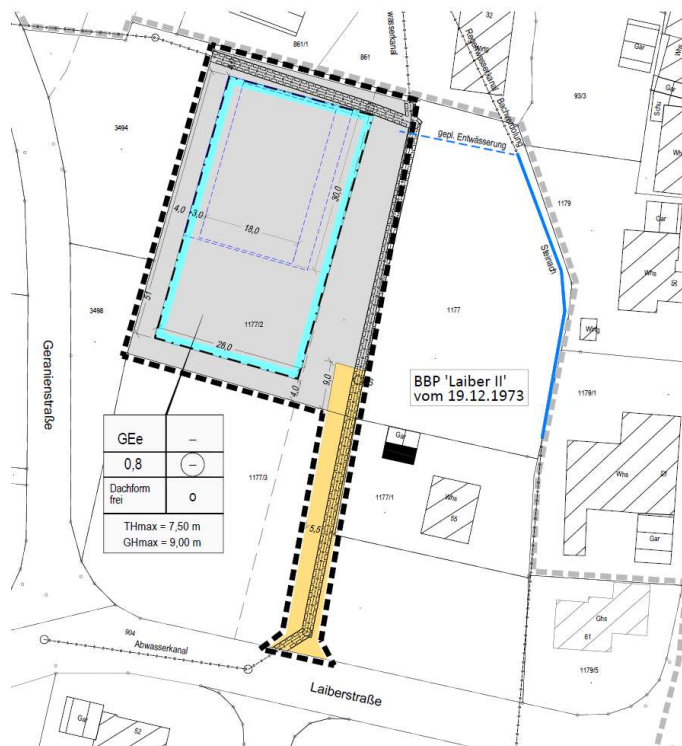


Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 'Laiber II'

Die bisher geltenden Festsetzungen werden für diesen Teil aufgehoben.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren 'Laiber II – 7. Änderung' sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gewerbehalle unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen geschaffen werden.



Entwurf der geplanten 7. Änderung des BPP 'Laiber II' als überlagernde Darstellung (Deckblatt)

Gleichzeitig dient die Bebauungsplanänderung der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

5.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Laiber II'. Im Osten grenzt private Grünfläche an. Ca. 30m östlich des Änderungsbereichs verläuft die Steinach, umgebend befindet sich überwiegend Mischgebiets- und Gewerbenutzung. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünfläche und ein privater Erschließungsweg (Zufahrt Laiberstraße). Das Plangebiet fällt in Richtung Osten ab.



Blick von Osten auf das Plangebiet, rechts und im Hintergrund die angrenzende Gewerbenutzung, links der Zufahrtsbereich von der Laiberstraße.

5.2. Städtebauliche Konzeption

Entsprechend dem Charakter der nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbenutzung ist innerhalb des Geltungsbereichs die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Gebietscharakter der angrenzenden Gewerbenutzung auf maximal 7,5 m, die Gebäudehöhe auf maximal 9 m begrenzt. Die Dachform ist frei und wird somit gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in den angrenzenden Mischgebietsbereichen gelockert.

Zur Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung ist eine kleinflächige Erweiterung der bestehenden Verkehrsflächen erforderlich. Somit wird die Anbindung an die Laiberstraße über einen privaten Zufahrtsbereich ermöglicht.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässige Trauf-, und Gebäudehöhe.

5.3.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Das unbelastete Oberflächenwasser ist gedrosselt der Vorflut (Steinach) zuzuführen. Die Details zur Entwässerung werden im Rahmen des Bauantrages bzw. eines wasserrechtlichen Verfahrens bearbeitet.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes und der angrenzenden gewerblichen Bebauung.

Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zur Dachdeckung sowie auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen in Bezug auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die zulässigen Einfriedungen.

6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, 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 die vorliegende Bebauungsplan-Änderung bzw. die geplante Bebauung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird.

6.1. Bewertung des Eingriffs

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dementsprechend sind bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes (private Grünfläche) heranzuziehen und nicht der tatsächlich vor Ort vorhandene Vegetations- / bzw. Umweltzustand.

6.1.1 Schutzgut Biotop

Betroffen durch die geplante bauliche Änderung sind festgesetzte private Grünflächen (Garten) mit angrenzenden Mischgebiets- und Verkehrsflächen. Im Bestand wird die Grünfläche als nährstoffreiche Wiese gepflegt und regelmäßig gemäht. Diese ist durch Bodenmieten teilweise überdeckt worden.

Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden, die angrenzenden Flächen werden vorwiegend von Ziersträuchern und nicht heimischen bzw. nicht standortgerechten Nadelbäumen dominiert. Damit ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Biotop.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotop sind somit nicht zu erwarten.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird jedoch festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches drei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen sind.

6.1.2 Schutzgut Boden

Die geplante Gewerbefläche umfasst ausschließlich bereits anthropogen überformte Siedlungsflächen, die für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist wegen der zusätzlichen Gebäudefläche gegeben. Es wird empfohlen die unbebauten Flächen als Grünflächen zu entwickeln und den überschüssigen Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen, zur Verbesserung der Bodenfunktionen, aufzubringen. Alternativ kann der Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich aufgebracht werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

6.1.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zu erwarten. Wasserschutzgebiete oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Es wird empfohlen das unbelastete Oberflächenwasser, gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Darüber hinaus sollten Stellplätze in Wasserdurchlässiger Belagsausführung hergestellt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser, die über den bisherigen Zustand und die bisherigen Festsetzungen hinaus gehen, sind dementsprechend nicht zu erwarten.

6.1.4 Schutzgut Erholung

Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht vorhanden. Auch ist die Zugänglichkeit eingeschränkt.

Die Fläche ist damit für die Erholungsfunktion von untergeordneter Bedeutung. Ein Verlust der Grünfläche ist als wenig erheblich für die Erholungsfunktion einzustufen.

6.1.5 Sonstige Schutzgüter

Weitergehende Untersuchungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild sowie auf den Menschen sind in Anbetracht der bestehenden Nutzung, der angrenzenden Bestandsbebauung und der Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen nicht erforderlich.

6.1.6 Fazit

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanung vorbereitet.

Es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen, für die zu berücksichtigenden Schutzgüter, für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären. Auch sind artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert.

Hinzu kommt die Maßgabe des Gesetzgebers, dass nach § 13a (2) Nr.3 BauGB Infrastrukturvorhaben im Innenbereich ein gewisser Vorrang eingeräumt werden kann. Hierzu zählt auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen privaten Zufahrtsbereich von der Laiberstraße. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich unmittelbar angrenzend in der Laiberstraße und teilweise im Geltungsbereich.

Das unbelastete Oberflächenwasser wird gedrosselt in den nahegelegenen Vorfluter (Steinach) eingeleitet.

7. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und einem weiteren privaten Eigentümer.

Weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden vom Vorhabensträger übernommen.

9. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

	Bestand / rechtskr. BBP		Planung	
Mischgebietsfläche	156 m ²	5,7%		0,0%
Eingeschränktes Gewerbegebiet		0,0%	2.404 m ²	88,5%
Verkehrsfläche	107 m ²	3,9%	312 m ²	11,5%
private Grünfläche	2.453 m ²	90,3%		0,0%
Gesamt	2.716 m²	100,0%	2.716 m²	100,0%

10. Anlagen

Lageplan zum Bebauungsplan M 1 : 500 (im Original)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gefertigt:

Empfingen, den 10.06.2015

zuletzt geändert:

Empfingen, den 29.09.2015 (nur Datum)

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt:

Horb a.N., den 30.09.2015

Bürgermeisteramt

.....
Peter Rosenberger, Oberbürgermeister