

STADT

HORB AM NECKAR

STADTTEIL

GRÜNMETTSTETTEN

LANDKREIS

FREUDENSTADT

Bebauungsplan

>>SEEBLICK - OST<<

beschleunigtes Verfahren nach § 13b i.V. § 215a BauGB

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Regionalplan
5.2	Flächennutzungsplan
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Abfall, Wertstoffe
9.	Bodenordnung
10.	Örtliche Bauvorschriften
10.1	Dachformen, Dachneigung
10.2	Dachgauben
10.3	Äußere Gestalt baulicher Anlagen
10.4	Werbeanlagen
10.5	Außenantennen und Versorgungsleitungen
10.6	Einfriedung
10.7	Anzahl von Stellplätzen
11.	Umweltbericht
12.	Städtebaulichen Daten
12.1	Flächenbilanzierung
12.2	Grundflächenzahl
12.3	Geschossflächenzahl

1. ALLGEMEINES

Grünmettstetten ist einer von 17 Stadtteilen der Großen Kreisstadt Horb am Neckar (nachfolgend Stadt Horb). Derzeit leben ca. 740 Menschen in Grünmettstetten. Wie im gesamten Stadtgebiet Horb am Neckar hat sich auch in Grünmettstetten die Nachfrage nach Wohnbauflächen überdurchschnittlich stark entwickelt. Die Anfrage nach solchen kann bei weitem nicht mehr problemlos bedient werden.

Im Stadtteil Grünmettstetten sind alle städtischen Baugrundstücke vermarktet. Baulücken oder Leerstände sind ausschließlich in privatem Eigentum und können kurzfristig nicht aktiviert werden. Die Nachfrage aus dem Ort sowie aus der Gesamtstadt ist gleichermaßen gegeben und recht hoch. Die Stadt Horb am Neckar sieht es als ihre soziale und gesellschaftliche Verpflichtung, dass für die Gesamtstadt und die Stadtteile annähernd ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um drohende Abwanderungen, vor allem auch der jungen Generation, verhindern zu können.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass die Entwicklung des neuen Baugebiets im Anschluss an das Bestehende erfolgen soll.

Für diese Wohnbauentwicklung hat der Gemeinderat dann am 26.11.2019 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und festgelegt, dass dieses Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden soll.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Um neue Baugrundstücke in Grünmettstetten schaffen zu können, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die gestalterischen Vorgaben werden durch eine separate Satzung der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Das künftige Plangebiet „Seeblick-Ost“ schließt direkt an die bestehenden und bereits erschlossenen Bebauungspläne „Halde“ (im Westen), „Halde-Erweiterung“ (im Südwesten) und „Für den südlichen Ortsrand“ (im Norden) an. Das Plangebiet ist vor allem hinsichtlich des verkehrlichen Anschlusses und Entsorgung von Schmutzwasser bereits durch bestehende Anlagen hervorragend angeschlossen. Die Lage des Plangebiets garantiert eine gute Besonnung und hat eine überdurchschnittlich gute städtebauliche Lage.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nutzung des Gebiets geschaffen werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplans „Seeblick - Ost“, sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnet.

Die Abgrenzung ist insgesamt so gewählt, dass die durch die Planung und deren Realisierung eventuelle Problemfelder zu wesentlichen Teilen innerhalb des Planbereichs gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind direkt durch die Planung betroffen:

220, 220/1, 220/3, 250, 273, 274, 278, 279/2, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1907, 1908

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar hat am 26.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan >>Seeblick - Ost<< nach § 2 BauGB i.V. § 13 b BauGB aufzustellen. Gleichmaßen wurde beschlossen eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet nach § 74 LBO aufzustellen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen der kurzfristigen Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang baute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Gebiet teils als Wohnbaufläche (W) und teils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Somit ist die Planung nicht komplett aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b i.V. § 13a BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB kann auf eine detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 7.000 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

WA-Flächen: 17.100 m² x 0.40 = 6.840 m²
GRZ 0.4

Überbaubare Grundstücksfläche WA = **6.840.m²**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Diese Entscheidung hatte weitreichende Folgen für laufende Bauleitplanverfahren ebenso, wie für bereits in Kraft getretene Bebauungspläne und die auf dieser Grundlage erteilten Baugenehmigungen. Nach längerer politischer Diskussion hat hier der Gesetzgeber schließlich eine Möglichkeit der Weiterführung bereits begonnener Verfahren beschlossen.

Dazu wurde eigens der § 215a in das BauGB aufgenommen, um bereits begonnenen und abgeschlossene Verfahren zu „heilen“. Hier wird geregelt, dass bei der Weiterführung des Verfahrens eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung erstellt werden muss. In dieser soll geprüft werden, ob Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen bestehen. Nur dann wäre eine Umweltprüfung erforderlich.

Aufgrund der rechtlichen Situation hat die Stadt Horb am Neckar eine solche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat am 23.04.2024 den Bebauungsplan erneut beraten und festgestellt. Es wurde gleichermaßen die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt werden.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald (Raumnutzungskarte) ist das Plangebiet als „Siedlung – Planung“ enthalten. Somit sprechen keine regionalplanerischen Belange gegen die Planung.

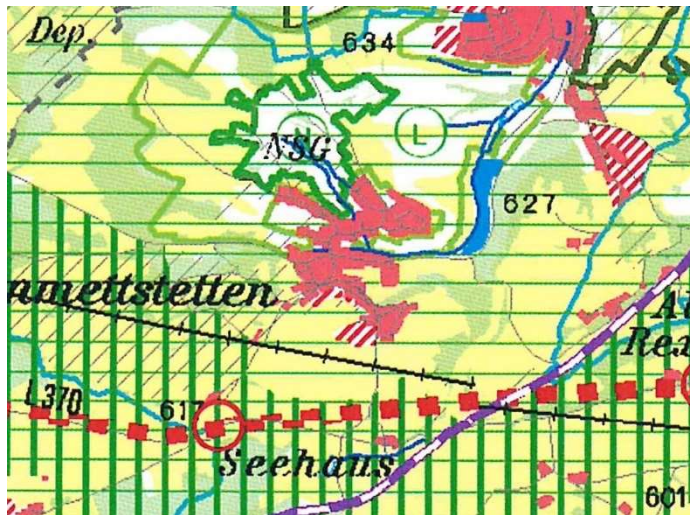


Bild 1: Auszug aus dem Regionalplan – Regionalverband Nordschwarzwald

Es sind zwar Vorbehaltsflächen für Tourismus und Landwirtschaft im Regionalplan enthalten. Diese werden teilweise tangiert. Allerdings sind hier nahezu alle Flächen um Grünmettstetten entsprechend ausgewiesen, so dass ein Eingriff in jedem Falle unvermeidlich wäre.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Horb am Neckar ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar (VG Horb). Eine der Hauptaufgaben der VG Horb ist die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP).

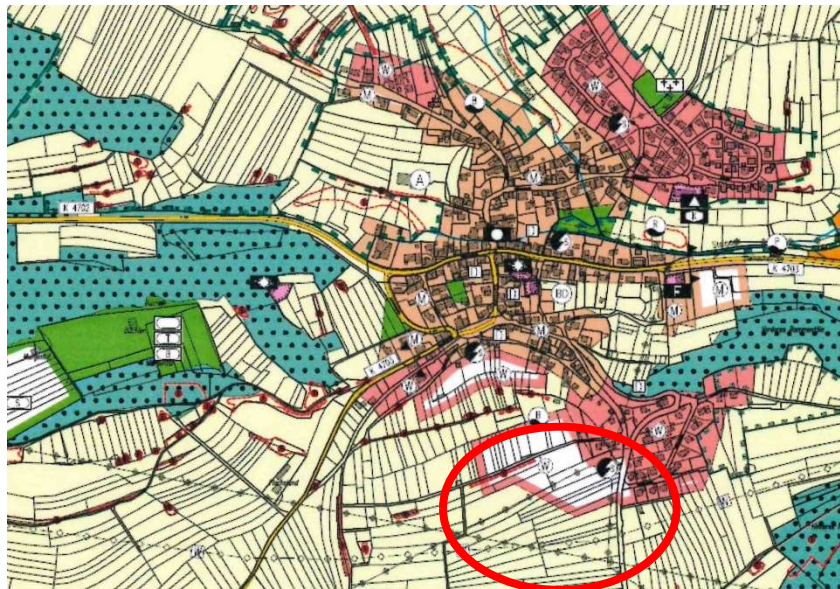


Bild 1: FNP VG Horb (80. Änderung) – rechtswirksam

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar ist das Gebiet teils als Wohnbaufläche (W) und teils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Somit ist die Planung nicht komplett

aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b i.V. § 13a BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bereich des Bebauungsplans „Seeblick - Ost“ grenzt folgende rechtswirksame Bebauungspläne an

BBP „Halde“

BBP „Halde - Erweiterung“

BBP „Für den südlichen Ortsrand“

In Überschneidungsbereichen wird dieser durch die neue Planung ersetzt.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Siedlungsfläche von Grünmettstetten. Es grenzt südlich und westlich an die Bebauungspläne „Halde“ und „Halde – Erweiterung“ sowie im Norden an den Bebauungsplan „Für den südlichen Ortsrand“ an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße „Seeblickstraße“ und im Osten durch die „Seestraße“ zusätzlich begrenzt.

Im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftliche Ackerlandflächen vorhanden: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auch ein Offenlandbiotop in Form eines Steinriegels.

Topographisch stellt sich das Plangebiet als gleichmäßig nach Süden abfallend dar. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 9 Höhenmeter.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Die Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich

geprägten Struktur des Stadtteils Grünmettstetten. Gleichmaßen ist hier auch zu berücksichtigen, dass der Stadtteil Grünmettstetten recht ländlich gelegen ist und mit ca. 740 Einwohnern einen eher dörflichen Charakter besitzt. Nutzungen, die eine urbane Lage benötigen städtebaulich nicht sinnvoll in Grünmettstetten. Die Vorgaben des § 13 b BauGB lassen gleichermaßen auch keine Ausnahmen zu.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, an der bisher bestehenden Bebauung und an der Struktur der Ortschaft.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Entsprechend wurden auch nur 2 mögliche Vollgeschosse planungsrechtlich zugelassen. Damit wird ein sanfter Übergang zur Wohnbebauung im angrenzenden Bestand erreicht. Gleichmaßen können so die Bauvolumina im Bereich der Hangkante zur freien Flur eingeschränkt werden, so dass hier die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden können.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Damit übernimmt die Planung bei der Grundflächenzahl die nach BauNVO zulässigen maximal möglichen Größen. Dies wird vor allem auf Grund der erfahrungsgemäß stattfindenden Nachverdichtung durch Anbauten und Nebenanlagen notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Bestand und an den topographischen Rahmenbedingungen.

Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Dabei ist die Gebäudehöhe als Frishöhe, bzw. höchster Gebäudepunkt, bei Dächern ohne Frist, definiert. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit werden die städtebaulichen Parameter der umgebenden Bebauung fortgeführt.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet „Seeblick - Ost“ wird über 2 Anschlüsse an bestehende Straßen verkehrlich erschlossen. Zum einen kann an die im Baugebiet „Halde“ bereits vorgesehenen Straße „Seestraße“ der Hauptanschluss erfolgen. Im Bereich der nördlich gelegenen „Seeblickstraße“ wird ebenfalls ein Anschluss vorgesehen, allerdings ist die „Seeblickstraße“ zu schmal, um als Haupteerschließung zu funktionieren. Hier muss im weiteren Verlauf eine mögliche Einbahnregelung besprochen werden, dies kann aber nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. Hierzu benötigt es eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung (als eigenständiges Verfahren). Die innere Erschließung ist als Ringlösung konzipiert, um eine reibungslose und leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

Die künftigen Straßen werden eine Breite von 5,5 m erhalten. Entlang dieses Rings sind straßenbegleitenden Gehwege mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Somit sieht die Planung die Trennung von KFZ und Fußgängerverkehr vor. Aufgrund der 31 Baugrundstücke und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen trägt diese der Verkehrssicherheit bei.

Der Anschluss an den übergeordneten Verkehr ist durch die „Seestraße“ möglich, diese mündet südlich in die bestehende Bundesstraße 28 (B 28) Horb - Freudenstadt. Dazu sind keine weiteren Siedlungsbereiche zu durchfahren.

Mit der vorliegenden Konzeption des Verkehrs kann eine sichere und reibungslose Abwicklung des Verkehrs gewährleistet werden.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert. Besondere Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

7.4.3 Fußgängerverkehr

Die anstehenden Verkehrsflächen werden durch separate, 1,5 m breite Gehwege flankiert. Im Bereich der Einmündungen auf den Bestand kann dann gefahrlos auf die bestehenden Gehwege gegangen werden.

7.4.4 Ruhende Verkehr

Die Stadt Horb am Neckar hat im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung festgelegt, dass von den Vorgaben der LBO BW (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) abgewichen werden soll und hier ab einer

Wohnungsgröße von 50 m² erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt werden sollen. Von 50 m² bis 80 m² müssen entsprechend 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden. Ab einer Wohnungsgröße von über 80 m² müssen 2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden. Aufgrund der Lage der Stadt Horb im ländlichen Raum, und hier insbesondere auch der Lage von Grünmettstetten, sind die Fahrzeugdichten in den Stadtteilen teils deutlich größer als im urbanen Bereich. Dementsprechend sind auch mehr KFZ je Haushalt vorhanden. Damit reagiert die Planung auf die Notwendigkeit höherer Stellplatzanforderungen im ländlichen Raum, zumal hier auch den ÖPNV nicht in der Ausprägung vorhanden ist, wie dies im urbanen Raum der Fall ist.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Das Planareal wird über die bestehenden Ortswasserleitungen im Wohngebiet „Halde“ (Seeblickstraße und Seestraße) mit Trinkwasser versorgt. Diese neu zu verlegenden Wasserleitungen können den Lösch- und Frischwasserbedarf für das Plangebiet problemlos abdecken. Es ist vorgesehen eine Ringleitung aufzubauen.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser aus Dach- und Hofflächen sowie aus den Straßenflächen wird über neu herzustellende Regenwasserkanäle zur vorgesehenen Retentionsflächen geleitet. Im weiteren Verlauf muss das Regenwasser dann zur Vorflut oder zu einer geeigneten Versickerung gebracht werden. Diesbezüglich wurde keine abschließende Erschließungsplanung durchgeführt. Jedoch sollen im Bauleitplanverfahren die Grundzüge der Erschließung betrachtet werden. Daher ist es nicht zwingend erforderlich, dass zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine final abgestimmte Erschließungsplanung vorliegt.



Die ursprünglich angedachte Entwässerung des anfallenden Regenwassers (Variante 1.1), für das nicht abwasserbehandlungspflichtige Niederschlagswassers, sollte in die Vorflut in südlich gelegenen See eingeleitet werden, welche jedoch aus Sicht des Landratsamtes Freudenstadt derzeit als nicht genehmigungsfähig angesehen wird. Daher wurden weitere Überlegungen durchgeführt, die noch weiter mit der unteren Wasserbehörde vom Landratsamt Freudenstadt final abzustimmen sind. Grundsätzlich werden die anfallenden Regenwassermengen zunächst durch ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) im Baugebiet „Seeblick-Ost“ zwischengespeichert. Der gedrosselte Regenwasserabfluss sowie der RRB-Notüberlauf sollen anschließend entlang der bisherigen Seestraße (Gemeindestraße der Stadt Horb) in südlicher Richtung abgeleitet werden.

Hierbei sind entweder ein offener Graben oder ein Regenwasserkanal, je nach Auslegung gemäß des abzuleitenden Regenwasserabfluss, im Freispiegel angedacht. Die geplante Kanaltrasse für das Regenwasser soll somit parallel zur bestehenden Abwasser-Druckleitung der Gebäude beim Seehaus in entgegengesetzter Richtung auf der Seestraße verlaufen.

Die möglichen Trassenverläufe sind auf den Planunterlagen (siehe Anhang) mit insgesamt vier Varianten grün dargestellt. Alle Trassenverläufe sind im Freispiegelabfluss angedacht:

- Variante 1.1 - Einleitung in den See (Ursprungsvariante)
- Variante 1.2 - Einleitung Graben beim Seehaus
- Variante 2.1 - Volllinie: Ableitung über Ackerfläche auf städtischen Flst.
- Variante 2.2 - Strichlinie: Ableitung über Seestraße und Feldweg
- Variante 3 - Anpassung der Rückhaltebeckens im Baugebiet:

Es besteht die Möglichkeit, das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) im Gebiet größentechnisch anzupassen. Denkbar wären weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit, wie z.B. eine Bo-

denverbesserung zur Erhöhung des sogenannten kf-Wert (Versickerungsbeiwert) oder mit einer Ausbildung von mehreren Mulden-Rigolen-Systemen, welche eine zusätzliche Versickerung ermöglichen.

Die oben genannten Varianten (außer 1.1) zeigen auf, dass die Entwässerung des Baugebietes möglich ist, da die Ableitung des Niederschlagswassers in eine vorhandene Vorflut sichergestellt werden kann. Dies ist in einem späteren Genehmigungsverfahren auch quantitativ nachzuweisen. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde auch durch das RP Karlsruhe nachgewiesen. Dort wird die Entwässerung über den vorhandenen Wassergraben abgeleitet. Zusammenfassend sind im Rahmen der Bauleitplanung die Grundzüge der Entwässerung zum derzeitigen Zeitpunkt mit den vorliegenden Entwässerungsvarianten nachgewiesen. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung rechtlich ausreichend. Die entsprechenden Abstimmungen erfolgen parallel im Rahmen der noch ausstehenden Erschließungsplanung.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über separate Schmutzwasserkanäle entwässert. Diese werden dann an die bestehenden Leitungen im Bereich der „Seestraße“ angeschlossen. Die Schmutzwasserkanäle haben ausreichende Kapazitäten, um diese Wässer aufzunehmen. Die weitere Ableitung des Schmutzwassers erfolgt an über die Ortskanalisation an den Verbandssammler.

8.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung liegt bereits am Rande des Gebiets und wird weiter über die Netze BW gewährleistet. Hier wird mit dem Unternehmen über eine Ausdehnung auf das Baugebiet verhandelt. Die vorhandenen Erd- und Freileitungen müssen im Zuge der weiteren Erschließung verlegt werden

8.4 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Freudenstadt, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Freudenstadt sichergestellt.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt. Entsprechende Vorverträge wurden durch die Stadt Horb mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits abgeschlossen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Dachformen, Dachneigung

Für Dachformen und Dachneigung ergeben konkrete Festsetzungen, da sich das Plangebiet auch in die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung eingliedern soll. Es werden somit Sattel- und Walmdächer mit einer Minstdachneigung von 20° sowie Pultdächer zwischen 0° und 10 ° zugelassen. Für flachgeneigte Dächer und Flachdächer setzt die Planung extensive Dachbegrünung fest, damit hier eine ansprechende und umweltschonende Situation erreicht werden kann.

10.2 Dachgauben

Zur städtebaulichen Integration an den Bestand werden für Dachgauben gestalterische Vorgaben gemacht, welche sicherstellen, dass Dachgauben nicht dominant und verunstaltend wirken. Dies erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen.

10.3 Äußere Gestalt von baulichen Anlagen

Zur städtebaulichen Integration an den Bestand werden für die äußere Gestaltung der Gebäude Vorgaben gemacht, welche sicherstellen, dass keine unzulässigen Einschränkungen auf die Nachbarschaft durch beispielsweise reflektierende Fassaden o.ä. einwirken. Dies erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur am Ort der Leistung zulässig sein. Gleichmaßen werden beleuchtete und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine unzulässigen Einschränkungen auf die Nachbarschaft durch beispielsweise reflektierende Fassaden o.ä. einwirken. Dies erfolgt insbesondere aus städtebaulichen Gründen.

10.5 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

10.6 Einfriedungen

Entsprechend den Schutzbedürfnissen kommender Nutzer werden Einfriedungen zugelassen. Gleichmaßen werden die Arten der Einfriedungen definiert und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Zu öffentlichen Wege und Straßen sowie landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten, um Konflikte auszuschließen.

10.7 Anzahl von Stellplätzen

Wie bereits unter Ziffer 7.4.4 dargestellt werden die Anzahl und Art der Stellplätze vorgeschrieben. Hiermit möchte die Stadt Horb a.N. den ruhenden Verkehr im Plangebiet überwiegend auf die privaten Grundstücke verlagern.

11. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird nach §13 b BauGB i.V. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit kann auf einen förmlichen Umweltbericht verzichtet werden. Die nach § 215a erforderliche Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Auf der Fläche des Plangebiets konnte allerdings ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht generell ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Horb am Neckar einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Relevanzprüfung) in Auftrag gegeben. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

In dieser artenschutzrechtlichen Prüfung werden Kompensations- und Ersatzmaßnahmen formuliert.

Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan verpflichtend übernommen.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und nachfolgend dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind bisher als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass durch die anstehende Maßnahme ein Eingriff in die Naherholungsfunktion des Gebiets nur geringfügig entstehen wird, da das Plangebiet keine Wege oder ähnlichen

Strukturen aufweist, die eine Naherholung fördern würden. Weiter wird der Verkehr, wenn auch nur geringfügig, zunehmen, so dass hier eine Mehrbelastung entsteht. Gleichmaßen gilt dies für Immissionen im Zuge der Erschließung der Flächen.

Eine Verschlechterung der Situation ist geringfügig zu erwarten. Allerdings sind diese Eingriffe und Immissionen entweder nur temporär oder in geringfügigem Umfang. Naherholungsflächen schließen sich an das künftige Plangebiet an und sind somit immer noch auf kurzem Wege erreichbar.

Schutzgut Boden

Durch die Überplanung der Flächen werden bisherige Offenlandflächen teilweise neu versiegelt. Allerdings wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass eine Einschränkung der Versiegelung auf ein zu akzeptierendes Maß erfolgt. Nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gilt der Ausgleich als bereits erbracht.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplante Nutzung wird eine Freifläche in Teilen versiegelt und somit der Kaltluftabfluss eingeschränkt. Die bestehenden Gebäude im Bereich des Baugebiet „Halde“ sind als Vorbelastung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Errichtung von weiteren Gebäuden werden hier Verschlechterungen eintreten, die allerdings im akzeptablen Bereich liegen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen existent. Flächenverluste von Offenland sind durch die Planung gegeben. Nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gilt der Ausgleich als bereits erbracht.

Schutzgut Wasser

Die Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen existent. Flächenverluste von Offenland sind durch die Planung gegeben. Dies hat auch Einflüsse auf das Schutzgut Wasser. Hier wird durch eine weitere Versiegelung der Abfluss von Regenwasser beschleunigt. Es werden Flächen, die zur Versickerung dienen können, versiegelt. Durch die Entwässerung im Trennsystem mit Retentionsbereichen, kann diesem Effekt entgegengesteuert werden.

Biotope

Im Einzugsgebiet des Baugebietes sind Biotope vorhanden, die allerdings nicht in ihrer Existenz durch die Planung tangiert werden. Insofern sind hier keine unzulässigen Veränderungen zu befürchten.

Landschaftsbild

Das künftige Baugebiet liegt zwischen örtlichen Straßen und der Wohnbebauung im Baugebiet „Halde“ bzw „Halde – Erweiterung“. Hier sind bereits bauliche Anlagen vorhanden und insofern auch Vorbelastungen. Allerdings liegt das Plangebiet auf einer Anhöhe, so dass es lokal visuell wirksam ist. Durch Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand kann hier eine gewisse Kompensation erfolgen. Durch interne Pflanzfestsetzungen werden diese zusätzlich gemindert.

Erholung

Zur Naherholung sind die Flächen im Plangebiet nicht genutzt. Es sind Wegeverbindungen an den Rändern zu den Außengebieten vorhanden. Diese bleiben bestehen. Es sind rein landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen vorhanden.

Immissionen / Emissionen

Durch die künftige Nutzung als Wohnbaugebiet, werden keine unzulässigen Emissionen auf den angrenzenden Bestand einwirken. Gleichermaßen ist der angrenzende Bestand als Wohnbaugebiet genutzt. Hieraus werden keine unzulässigen Immissionen im Plangebiet erwartet. Immissionen aus der angrenzenden Kreisstraße sind zu erwarten. Diese werden aber aufgrund der niedrigen Verkehrszahlen nicht unzulässige Immissionen erzeugen.

Artenschutz

Als Anlage zu dieser Begründung wurde eine artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat als Relevanzprüfung die artenschutzrechtlichen Belange untersucht und entsprechend bewertet. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden formuliert.

12. STÄDTEBAULICHE DATEN

12.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
WA Flächen	17.100 m ²	1.71 ha	69 %
Straßen und Verkehr	3.300 m ²	0.33 ha	13 %
Retention	2.300 m ²	0.23 ha	10 %
PFF 3	1.700 m ²	0.18 ha	7 %
PFF 4	200 m ²	0.02 ha	1 %
PFF 7	200 m ²	0.02 ha	1 %
Gesamtfläche	24.800 m²	2.48 ha	100 %

12.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0.4

12.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

Aufgestellt:

Horb, den 01.06.2022 / 24.04.2023 / 23.04.2024 / 23.10.2024

gez.

Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
Andre Leopold

Ausgefertigt:

Horb, den 27.11.2024

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister