



Stadt Horb a.N.
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Veigelesgärten – 2. Änderung und Erweiterung“

Regelverfahren

in Horb a.N. - Betra

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung vom 02.07.2024



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. 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.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und
Ziele

Die im Horber Stadtteil Betra ansässige Firma Hellstern GmbH besteht bereits seit über 20 Jahren am Standort und ist ein Fachbetrieb für Hallenbau, Erdarbeiten und Logistik. Im Rahmen von kleineren Erweiterungen konnte die Firma ihre gewerbliche Entwicklung stetig wachsen lassen. Das Familienunternehmen wird bereits in zweiter Generation geführt und beschäftigt inzwischen 30 Mitarbeiter.

Als inzwischen mittelständisches Unternehmen sind die örtlichen Gegebenheiten, vor allem die Büroräume, nun allerdings nicht mehr auskömmlich, weshalb sich die Firma nun mit einem Büro Neubau räumlich vergrößern möchte. Gleichzeitig soll ein neues Bürogebäude dazu dienen, ein attraktives Umfeld für Mitarbeiter zu bieten und gleichzeitig neue dazu zu gewinnen. Eine Erweiterung auf dem Privatgrundstück ist aufgrund von Platzmangel nicht möglich, weshalb das Areal erweitert werden soll. Hierfür bietet sich die unmittelbare Freifläche zwischen dem Firmenareal und den beiden Kreisstraßen K 4762/K4763 am Ortseingang von Betra an. Dieser Standort stellt für die Firma einerseits einen sehr repräsentativen Standort dar, andererseits soll dadurch der Ortseingang von Betra eingeleitet und aufgewertet werden.

Für das bestehende Firmenareal besteht bereits ein Bebauungsplan, welcher in Teilen nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und daher gleichzeitig angepasst werden soll. Für die Erweiterung ist eine Änderung des Rechtsplanes erforderlich. Es handelt sich derzeit um einen Außenbereich.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

3. 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	Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass für die <u>Schutzgüter Grund- und Oberflächengewässer, Klima / Luft , Orts- und Landschaftsbild, Freizeit / Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch, Wechselwirkungen</u> keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. <u>Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt:</u> Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von mittelwertigen Biotoptypen, vorherrschend in Form von Fettwiesen +/- mittlerer Qualität. Teile der Wiesen bleiben erhalten und unterliegen zukünftig einer extensiven Nutzung. Besonders hochwertige Biotope sind von dem Vorhaben zwar nicht betroffen, jedoch verringert sich die durchschnittliche Biotopwertigkeit des Gebiets von einer derzeit mittleren auf eine zukünftig geringe naturschutzfachliche Bedeutung erheblich. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, es werden daher planexterne Maßnahmen notwendig. <u>Schutzgut Boden / Fläche:</u> Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen durch die unvermeidbaren mit Bauvorhaben verbundenen, vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen. Davon betroffen sind im Gebiet vorherrschend hochwertige Böden. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, es werden daher planexterne Maßnahmen notwendig.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt: Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein

Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.

- Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen (auch beleuchtete Werbeanlagen) nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden müssen. Dies umfasst:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts/Fläche nur in notwendigem Umfang und Intensität,
 - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
 - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
 - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
 - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
 - Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
 - Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
 - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
 - Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- 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.
- Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich des

vorhandenen Waldameisennests (vgl. Abb. Nr. 26, S. 35 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) hergestellt werden. Eine Befahrung oder das Betreten ist ebenfalls unzulässig. Die Fläche ist mit den unmittelbar angrenzenden Strukturen vor und während der Baumaßnahme sichtlich abzugrenzen (z.B. mit Flatterband oder einem Bauzaun). Darüber hinaus gilt eine entsprechende Informationspflicht der jeweiligen Baufirmen.

- Neupflanzung von Laub- oder Obstbäumen gem. Planeintrag entlang der bestehenden Kreisstraßen. Der Standort der Bäume kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- Pflanzbindung von bestehenden Einzelbäumen.
- Pflanzbindung von Gehölzgruppen.
- Pflanzbindung von Gewässern mit Böschung.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

- Anlage einer Buntbrache im Umfang von 6.050 m² auf dem Flst. 683, Gemarkung Betra.

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen 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:

Telekommunikation	Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat angeregt, einen Hinweis zu ergänzen, dass sich die Bauherren rechtzeitig für die Hauszuführungen melden sollen. Der Anregung wurde gefolgt, ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
Vogelfreundliches Bauen	Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt schlug vor die Empfehlungen aus „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) von 2021 zu verwenden. Der Anregung wurde gefolgt, ein entsprechender Hinweis wurde ergänzt.
Öffentlich – rechtlicher Vertrag	Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass rechtzeitig vor Satzungsbeschluss ein öffentlich – rechtlicher Vertrag geschlossen werden muss. Der Anregung wurde gefolgt, der öffentlich – rechtliche Vertrag wurde rechtzeitig geschlossen.
Oberflächengewässer	Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt empfahl einen 5m Gewässerrandstreifen einzuhalten, obwohl das Gewässer kein Gewässer zweiter Ordnung ist. Der Anregung wurde teilweise gefolgt, an einigen Stellen wird durch den Erhalt der Gehölze ein Streifen eingehalten, jedoch ist es nicht überall möglich.
Ausgleichsmaßnahmen	Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt schlug vor den Ausgleich ausschließlich planintern zu erbringen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da der Vorhabenträger keine interne Maßnahmen umsetzen kann, darum erfolgt der Ausgleich planextern.
Ausgleichsbedarf	Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass im Umweltbericht verschiedene Werte zum Ausgleichsbedarf vermerkt sind und dies zu korrigieren sei. Der Anregung wurde gefolgt, der Umweltbericht wurde angepasst.
Zufahrten zur Kreisstraße	Das Straßenbauamt des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass die geplanten Zufahrten zur Kreisstraße nicht genehmigt werden und daher eine Verlegung des Ortsschildes notwendig wird.

	Der Anregung wurde nicht gefolgt, eine Verlegung des Ortsschildes kam für die Stadt nicht in Frage, daher wurde nach Rücksprache mit dem Landratsamt eine Zufahrt zugelassen, der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.
Baumpflanzungen	Das Straßenbauamt des Landratsamts Freudenstadt forderte einen Abstand der Baumpflanzung von 7,5m zur Kreisstraße, zudem einen erweiterten Abstand in Dammlage. Der Anregung wurde teilweise gefolgt, der Abstand von 7,5m wurde bereits eingehalten. Da sich das Plangebiet nicht in Dammlage befindet, ist ein erweiterter Abstand nicht notwendig.
Zeichnerischer Teil	Das Vermessungsamt des Landratsamts Freudenstadt forderte den Halbsatz im zeichnerischen Teil, dass der Bestandsplan nach Bau maßgeblich sei, zu streichen weil er rechtlich fraglich ist. Der Anregung wurde gefolgt, der Halbsatz wurde gestrichen.
Löschwasserversorgung	Der Kreisbrandmeister des Landratsamts Freudenstadt legte die Anforderungen für die Löschwasserversorgung dar. Der Anregung wurde gefolgt, die Anforderungen an die Löschwasserversorgung konnten eingehalten werden.
Boden	Die Untere Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und der Aushub wieder auf dem Gelände verwendet werden soll. Der Anregung wurde gefolgt, das Gelände liegt lediglich 1,5 m über dem natürlichen Gelände.
Geotechnik	Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg forderte die Aufnahme von geotechnischen Hinweisen. Der Anregung wurde gefolgt, die Hinweise wurden aufgenommen.

5. 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:

Bilanzierung	Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass die Bilanzierung nicht stimmt, da die Biotoptypen in der Bilanzierung vertauscht wurden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, die Biotoptypen in der Bilanzierung wurden nicht vertauscht, jedoch wurden sie in der Tabelle im Umweltbericht vertauscht. Daher musste nicht die Bilanzierung angepasst werden, sondern die Tabelle musste korrigiert werden.
Pflanzliste	Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt bat die Pflanzliste zu präzisieren. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Pflanzliste nicht den „Charakter der Ausschließlichkeit“ besitzt und daher auch weitere Pflanzen möglich sind.
Planexterne Ausgleichsmaßnahme	Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass die Maßnahme und das Monitoringkonzept noch ausgearbeitet werden muss, dass die Schaffung einer Brutbrache möglich ist. Der Anregung wurde gefolgt, die Maßnahme und das Monitoring wurden in Absprache mit der Behörde erweitert.
Öffentlich – rechtlicher Vertrag	Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Freudenstadt wies darauf hin, dass rechtzeitig vor Satzungsbeschluss ein öffentlich – rechtlicher Vertrag geschlossen werden muss. Zudem sollte bei Privateigentum eine entsprechende Dienstbarkeit festgelegt werden. Der Anregung wurde gefolgt, der öffentlich – rechtliche Vertrag wurde rechtzeitig geschlossen, zudem wurde eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Horb a.N. eingetragen.
Zufahrt und Kundenparkplätze	Das Straßenbauamt des Landratsamts Freudenstadt forderte die Darstellung der Zufahrt und der Kundenparkplätze. Der Anregung wurde gefolgt, die Darstellung erfolgte nachrichtlich.
Zeichnerischer Teil	Das Vermessungsamt des Landratsamts Freudenstadt wies erneut darauf hin, dass der Halbsatz im zeichnerischen Teil, dass der Bestandsplan nach Bau maßgeblich

sei, zu streichen sei.

Der Anregung wurde gefolgt, der Halbsatz wurde gestrichen.

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	24.10.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	03.11.2023
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	03.11.2023
Öffentliche Auslegung	Vom 06.11.2023 bis 06.12.2023
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB), mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 06.11.2023 bis 06.12.2023
Auslegungsbeschluss	23.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	03.05.2024
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	Vom 06.05.2024 bis 06.06.2024
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 25.04.2024 bis 06.06.2024
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	25.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	—·—·—
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten und durch ortsübliche Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	—·—·—

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.07.2024

Bearbeiter:

Laura Müller



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de