

**GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"GASSENÄCKERLE"**

in Horb a. N., Stadtteil Dettensee

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs.4 BauGB

Datum: 14.05.2013

Verfasser:

**Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure**

Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0

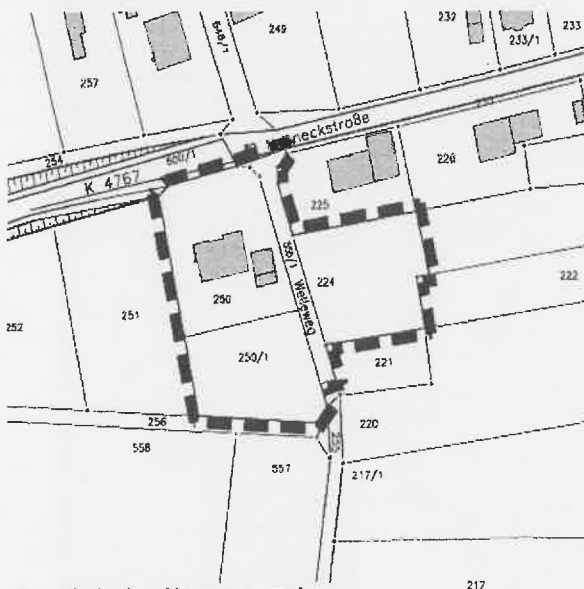
Fax: 07485 / 9769-21

Anlass des vorliegenden Bebauungsplanes war der konkrete Wunsch zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem südlichen Teil des bereits bebauten Flurstücks Nr. 250 am südwestlichen Siedlungsrand von Horb a.N. – Dettensee am Welleweg. Hieraus resultierte eine Grundstücksteilung, so dass ein neues Flurstück Nr. 250/1 im Süden des Plangebietes entstand.

Die Wahl des Standorts für die Neubebauung ergab sich aus der Zuordnung zu einer großen landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich ca. 250 m südwestlich an der K 4767 befindet. Der Vorhabensträger arbeitet als Sohn des Eigentümers regelmäßig in diesem landwirtschaftlichen Betrieb mit und ist auf eine entsprechende Nähe zur Hofstelle angewiesen. Auch standen keine anderweitigen geeigneten Baumöglichkeiten im Horber Stadtteil Dettensee zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang wurde ein weiterer Bauwunsch vom Eigentümer des Flurstücks Nr. 224 östlich des Wellewegs geäußert, wobei hier jedoch im Gegensatz zur Flurstück Nr. 250/1 noch keine konkreteren Planungen vorliegen. Es bot sich jedoch an, beide für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke am Welleweg in einem gemeinsamen Bauleitplan-Verfahren zu behandeln.

Da die geplante bauliche Entwicklung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, haben sich Ortschaftsrat und Gemeinderat für die Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplan-Verfahrens nach dem 'Horber Modell' ausgesprochen.



Ausschnitt des Abgrenzungsplans



Lageplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Gassenäckerle'

Auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2 Verfahrensablauf und zusammenfassende Erklärung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb am Neckar im März 2012 gefasst. Von Oktober bis November 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.12.2012 in der Zeit vom 11.03.2013 bis zum 11.04.2013.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan am 23.04.2013 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst und anschließend dem Landratsamt Freudenstadt zur Kenntnis vorgelegt.

Die einzelnen genauen Verfahrensdaten sind dem Satzungstext bzw. den Verfahrensvermerken des Lageplanes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dies ist Inhalt der nachfolgenden Ausführungen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung vorgelegt. Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

- Arten und Biotope,
- Boden
- Grund- und Oberflächenwasser
- Klima und Luft
- Orts-/ Landschaftsbild
- Freizeit und Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Mensch
- sowie eine Überprüfung der möglichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

wurde durchgeführt, so dass eine Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglich war.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden dargestellt und der durch den Bebauungsplan zulässige Umfang des Eingriffs bewertet.

Zusätzlich erfolgte im Umweltbericht die Darstellung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter.

Abschließend wurden im Umweltbericht die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt.

3.1 Art und Weise der Berücksichtigung

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich von Dettensee zuzuordnen. Im rechtskräftigen FNP der VG Horb a.N. ist der Geltungsbereich überwiegend als Mischbaufläche dargestellt, ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Am südlichen Rand wird geringfügig eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' tangiert, deshalb sind dort zusätzliche Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Übergeordnete Planungen oder Ziele des Naturschutzes stehen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen.

Insgesamt sind durch die vorliegende Bebauungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Diese können durch die aufgezeigten Maßnahmen in ausreichendem Umfang vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Umweltbericht dargestellt und mit den entsprechenden Darstellungen in den Lageplan bzw. in die textlichen Festsetzungen eingetragen:

- Erhaltung und Neupflanzung von hochstämmigen Obstbäumen;
- Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist herzustellen;
- Zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahme: Pflanzung von acht Wildobstbäumen auf der Gemarkung Mühlen Flurstück Nr. 551/2, entlang des Bahndamms;
- Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 18.06.1984 zum Schutz der Egelstalquelle ist zu beachten;
- Durchführung erforderlichen Baumrodungen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit;

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage keine Anregungen vorgebracht.

Die untere Naturschutzbehörde des LRA Freudenstadt wünscht einen 100%-igen Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotope. Es wird vorgeschlagen eine zusätzliche externe Maßnahme durchzuführen. Im Bereich der Eisenbahntunnels bei Mühlen, Fstk. Nr. 551/2 soll Wildobst gepflanzt und die Maßnahme durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Es wird empfohlen, unter Ziffer 14 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Festsetzungen der Grünordnung) folgende ergänzende Regelungen aufzunehmen: • Die erforderlichen Obstbaumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung umzusetzen. Nach der Pflanzung ist ein Pflegeschnitt über mindestens 15 Jahre sicherzustellen. • Die als Pflanzbindungen dargestellten Bäume sind zu erhalten und ggf. wieder artentsprechend zu ersetzen. • Erforderliche Rodungen von Obstbäumen dürfen nur außerhalb der Brut und Aufzuchszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. - 1.03. durchgeführt werden.	Die vorgeschlagene Massnahme wird umgesetzt und durch einen Durchführungsvertrag gesichert da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Der Anregung wurde gefolgt, die Formulierungen werden in Ziffer 14 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde weist auf die Lage des Bebauungsplans in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzbereiches für die Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe hin. Es ist die Rechtsverordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 18.06.1984 zum Schutz der Egelstalquelle ist zu beachten. Deshalb sind im Plangebiet Erdwärmesondenanlagen nicht zulässig. Der Nachweis über die Sickerfähigkeit des Bodens auf Flurstück Nr.224 fehlt noch und ist in den Ziffern 13.1 und 13.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen.	Die Hinweise wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Für Flst. Nr. 250/1 wurde ein Versickerungsgutachten vorgelegt und die Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Ein Versickerungsgutachten für Flurstück Nr. 224 ist jedoch erst im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben vorzulegen. Da beide Baugrundstücke nur ca. 50m auseinander liegen, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ähnliche Untergrundverhältnisse vorliegen! Ziffer 13.1 wurde konkretisierend ergänzt: • Auskoffern bis auf Lettenkeuper und verfüllen der Mulde mit Sand in geeigneten Korngrößen. • Das Versickerungsgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Straßenbauamt empfiehlt einen Ausbau des Einmündungsbereichs des Wellenwegs in die Kreisstraße um einen uneingeschränkten Begegnungsverkehr zu ermöglichen da eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist.	Die Anregung wird berücksichtigt, wenn ein Ausbau des Wellenweges vorgesehen ist. Die Darstellung des Bebauungsplanes wurde nicht geändert.
Der Kreisbrandmeister weist auf die Mindestmenge zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung von 38 m³ hin.	Eine Netzberechnung bestätigte, dass die Löschwasserversorgung im Gebiet gesichert ist, eine Änderung war nicht erforderlich.
Der Regionalverband Nordschwarzwald weist auf FIST.Nr. 250/1 hin, welches im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Bodenschutz dargestellt ist. Es ist zu erhalten und deshalb die Innenentwicklung vorrangig zu berücksichtigen.	Aufgrund von Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereichen wurde der Innenentwicklung Rechnung getragen. Das genannte Flurstück wird nur geringfügig von Bebauung beansprucht und hauptsächlich für Ausgleichsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung genutzt.
Die geplante Entwicklung von Wohnbebauung bringt einen FNP Änderung mit sich da eine Umwidmung von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet notwendig ist.	Wohnen ist in Mischbauflächen zulässig weshalb die Darstellung im B-Plan möglich ist. Die Anpassung des FNP erfolgt im Zuge der nächsten regulären Fortschreibung des FNP.
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beschreibt die Setzungs- und saisonale Volumenänderungsfähigkeit der Unterkeuperböden. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Hohlraumbildungen sind nicht auszuschließen. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.	Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Punkt 3 der Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde deshalb anhand der Hinweise neu formuliert.

6 Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Standortalternativen wurden untersucht, anderweitige Bauplätze in Dettensee standen nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Wesentliche Planungsalternativen über die im vorliegenden BBP dargestellte Ausweisung hinaus sind aufgrund der geringen Größe der Fläche und den vorhandenen Zwangspunkten (Zufahrtsmöglichkeiten, Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgröße, Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen) nicht gegeben.	-----

Aufgestellt:

Empfingen, den 14.05.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Gebhard Gfrörer, Dipl.-Ing. (FH)
Dettenseer Str. 23-25 / 72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:



Rosenberger, Oberbürgermeister