GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

LANDKREIS FREUDENSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"IM GRIESS"

in Horb a. N., Stadtteil Dießen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs.4 BauGB

Datum: 23.07.2014

Verfasser:

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

1 Anlass und Ziel der Planung

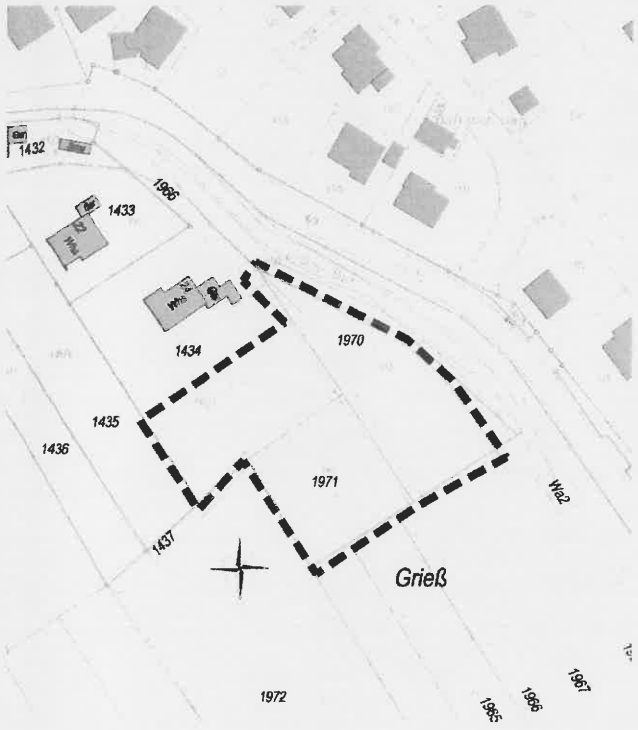
Drei private Grundstückseigentümer möchten am südlichen Ortsrand von Dießen eine Bebauung realisieren. Für den Bereich gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Da die bisherige Bebauung auf der rechten Seite des Dießener Bachs weiter nach Süden reicht und die vorgesehene Bebauung arrondierenden Charakter hat, sieht die Verwaltung mit dem Gemeinderat hier eine sinnvolle Ergänzung zur bisherigen Bebauung. Die nach Süden orientierten Wohnbauflächen sind ortsnah und bieten einen attraktiven Wohnstandort für junge Familien, die so am Ort gehalten werden können. Die notwendigen Erschließungseinrichtungen sind vorhanden. Im Zuge der Flurbereinigung wurden neue Grundstückszuschnitte geschaffen, die bei der vorliegenden Planung schon Berücksichtigung finden.

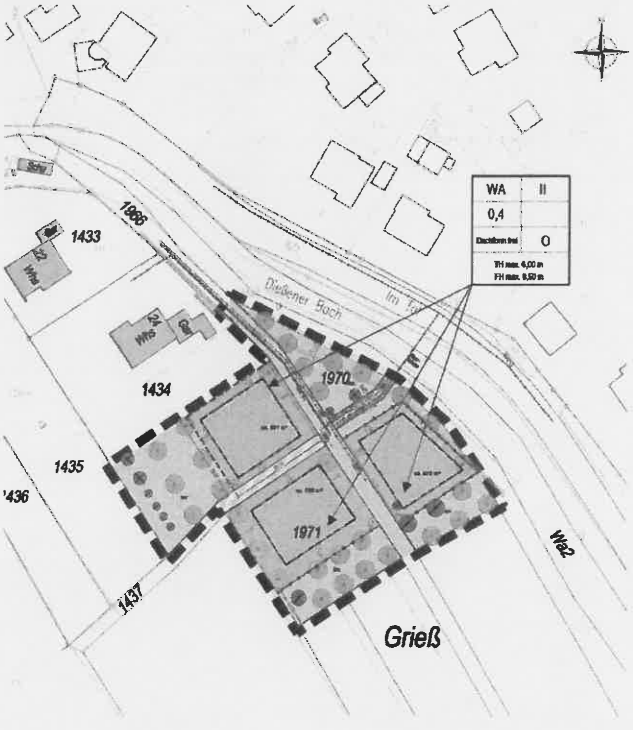
Da das Verfahren ausschließlich für die drei angesprochenen Eigentümer durchgeführt wird und in diesem Zusammenhang auch die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch insbesondere in Bezug auf Wasser und Abwasser geklärt werden muß und da die Kosten für das Verfahren und die Erschließung von den Vorhabensträgern übernommen werden müssen, erfolgt die Durchführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich geschaffen werden. Das Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.



Ausschnitt des Abgrenzungsplans



Ausschnitt des Lageplans

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 am 19.02.2013 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand vom 10.04.2013 bis zum 15.05.2013 statt. Der Entwurf wurde am 13.05.2014 gebilligt und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.05.2014 die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 02.07.2014 durchgeführt.
Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan am 22.07.2014 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst und anschließend dem Regierungspräsidium Karlsruhe angezeigt.
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

- Biotope und Arten,
- 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

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen für die untersuchten Schutzgüter waren teilweise als erheblich (Boden, Biotope, Landschaftsbild), insgesamt aber als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen.

Übergeordnete Planungen oder Ziele des Naturschutzes stehen dem 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. planintern 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:

- Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten;
- Erhalt (Pflanzbindung) von 12 Obstbäumen;
- Durchführung erforderlichen Baumrodungen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit;
- Pflanzgebote für 11 hochstämmige Obstbäume auf privaten Grundstücksflächen;
- Pflanzgebote für 20 hochstämmige Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen;
- Entwicklung von Magerwiesen aus vorhandenen Fettwiesen durch Nutzungsextensivierung;
- Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich und bei trockener Witterung;
- Sicherung des bei der Baumaßnahme anfallenden Oberbodens und Wiederverwendung zur Bodenverbesserung auf Freiflächen (Private Grünfläche: Hausgarten) innerhalb des Plangebiets;
- Herstellung privater Stellplätze / Hofflächen / Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen;
- Einhaltung des gesetzlichen, von der Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifens;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über die belebte und bewachsene Bodenschicht;
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf ein landschaftsverträgliches Maß in Anpassung an die bestehende Bebauung.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die untere **Naturschutzbehörde des LRA Freudenstadt** regte an, dass lt. der in den Unterlagen beigefügten Auswertung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, nach Rücksprache mit den Eigentümern zur Reduzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsdefizites von 11% zusätzliche Bäume gepflanzt werden sollen. Eine planerische Änderung in Form einer Erhöhung der Anzahl der Pflanzgebote wurde bislang nicht vorgenommen. Es ergab sich nach der Prüfung der E/A-Bilanzierung, dass diese nochmals überarbeitet und die Biotopwerte geändert wurden, so dass sich nun ein Ausgleich von 96 % errechnete. Dies erscheint nicht plausibel.	Eine Abweichung in der Bewertung des Planungsstandes zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage ist richtig. Die zur frühzeitigen Beteiligung des BBP-Verfahrens erarbeitete Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich war nicht vollständig übereinstimmend mit den zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes. Die Aufteilung von Flächen (diverse Werteinheiten) bzw. diese Untergliederung war über die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgedeckt. Deshalb erfolgte zur Offenlage entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine gemeinsame Bewertung für alle privaten Grünflächen als künftige Fettwiese mittlerer Standorte mit extensiver Bewirtschaftung. Hieraus und aus der Ausgrenzung des Gewässerrandstreifens ergab sich der geänderte Wert der Bilanzierung, der auch ohne zusätzliche Bäume über 90 % des Ausgangszustandes erreicht. Dennoch wurden noch zwei weitere Bäume berücksichtigt und die E/A-Bilanzierung im Umweltbericht entsprechend ergänzt.
Laut der **unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde** sollte der Uferschutzstreifen in den Planunterlagen noch deutlicher dargestellt werden. Zudem wurde angeregt, die Vorgaben gem. Ziffer 1 der Stellungnahme vom 14.05.13 noch in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.	In der Plandarstellung wurde der Uferschutzstreifen deutlicher hervorgehoben. Die Vorgaben zum Uferschutzstreifen wurden als Ziffer 13 in den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.
Der **FB 4 (Baurecht) der Großen Kreisstadt Horb a.N.** wies darauf hin, dass bei Ziffer 5 bzw. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Höhenlage bzw. Gebäudehöhen sowie bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Ziffer 1.1 (Dachform u. Dachneigung) näher definiert werden sollten.	In Ziffer 5 ist die Ermittlung der EFH geregelt. Eine ergänzende Bezeichnung als Höchstmaß oder Absolutmaß wurde als nicht erforderlich angesehen. Jedoch wurde zusätzlich eine Abweichung um +/- 50 cm zugelassen. Die Ziffer 6 wurde auf die oberen und unteren Bezugspunkte konkretisiert. Bei Ziffer 1.1. wurde das Wort „festgesetzt“ durch „freigestellt“ ersetzt.

Weitere Anregungen, die Auswirkungen auf die Inhalte von textlichen Festsetzungen oder auf die zeichnerische Darstellung hatten, wurden nicht vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

5 Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten
Der Standort leitete sich größtenteils nicht aus dem Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft) ab, eine Änderung im Parallelverfahren wurde erforderlich. Standortalternativen wurden dennoch nicht untersucht, aufgrund der vollständig von Schutzgebieten (NSG, FFH-Gebiet) umgebenen Ortslage von Dießen sind andere Standorte für bauliche Erweiterungen nur sehr begrenzt verfügbar. Wesentliche Planungsalternativen über die im vorliegenden BBP dargestellte Ausweisung hinaus sind aufgrund der geringen Größe der Fläche und den vorhandenen Zwangspunkten (Zufahrtsmöglichkeit, Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgröße, Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen) nicht gegeben.

Aufgestellt:
Empfingen, den 23.07.2014

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:
Horb a.N., den 23.07.2014

GROSSE KREISSTADT FB HORB AM NECKAR

Bürgermeisteramt

.....

Rosenberger, Oberbürgermeister