

**Bebauungsplan  
"3. Hof - Naturparkzentrum"  
in Hornberg**

**Begründung  
Entwurf**

Stand: 10.03.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planung .....	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	7
3	Verfahren .....	8
4	Übergeordnete Planungen .....	9
4.1	Flächennutzungsplan .....	9
4.2	Regionalplan .....	10
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte.....	11
5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	13
6	Plangebiet.....	13
6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
7	Bestand und Auswirkungen der Planung .....	13
7.1	Topografie.....	13
7.2	Umweltbelange / Umweltprüfung .....	14
7.3	Landwirtschaft / Waldwirtschaft.....	15
7.4	Boden- / Baugrundbeschaffenheit.....	15
7.5	Gewässer .....	15
7.6	Hochwasserschutz .....	18
7.7	Militärische Altlasten / Kampfmittel .....	19
7.8	Sonstige Altlasten .....	19
7.9	Bau- und Kulturdenkmale.....	19
7.10	Archäologische Kulturdenkmale.....	19
7.11	Verkehrliche Erschließung .....	20
7.12	Ver- und Entsorgung .....	22
7.13	Abfallentsorgung .....	22
7.14	Emissionen / Immissionen .....	22
8	Bodenordnung .....	24
9	Städtebauliches Konzept .....	24
10	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	25
10.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	25
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) .....	26
10.2.1	Grundfläche.....	26
10.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	26
10.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	26

**Begründung**

10.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	26
10.5	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	27
10.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	27
10.7	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	27
10.8	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	28
10.9	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB) .....	28
10.9.1	Überflutungsflächen .....	28
10.9.2	Retentionsraum .....	28
10.10	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB).....	29
10.11	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	29
10.11.1	Gewässerrandstreifen .....	29
10.11.2	Grundwasserschutz.....	29
10.11.3	Außenbeleuchtung .....	29
10.11.4	Belagsflächen.....	30
10.11.5	Artenschutz und CEF-Maßnahmen .....	30
10.11.6	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	30
10.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	31
10.13	Flächen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	31
11	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften .....	31
11.1	Dachformen .....	31
11.2	Werbeanlagen.....	31
11.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke. ....	31
12	Verfahrensvermerke .....	32
13	Rechtscharakter.....	32
14	Anhang .....	33

# 1 Erfordernis der Planung

## Vorgeschichte / Variantenuntersuchung

Der Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord ist mit rund 420.000 Hektar der größte Naturpark Deutschlands. Die Eigenart, Schönheit und ökologische Funktion der Kulturlandschaft zu erhalten, regionale Wertschöpfungsketten zu stärken, Natur erlebbar zu machen und nachhaltige touristische Impulse zu setzen, sind die Ziele des Naturparks.

Das Großschutzgebiet wurde im Jahr 2003 auf Grundlage des §27 Bundesnaturschutzgesetz und §29 Landesnaturschutzgesetz verordnet. Träger ist der gemeinnützige Verein Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord e. V., welcher im Jahr 2000 gegründet wurde. Seine Mitglieder sind die im Naturpark liegenden sieben Landkreise Calw, Enzkreis, Freudenstadt, Karlsruhe, Rastatt, Rottweil, Ortenaukreis, die Stadtkreise Baden-Baden, Karlsruhe und Pforzheim, 114 Städte und Gemeinden sowie 16 Vereine und Verbände.

Die Geschäftsstelle des Naturparkvereins sowie ein Naturpark-Infoshop befinden sich in Bühlertal. Im Jahr 2020 wurde der Naturpark-Plan 2030, das Entwicklungskonzept für die kommenden 10 Jahre, erarbeitet. Darin wird unter anderem zum Ziel gesetzt, die Präsenz des Naturparks in der Fläche durch dezentrale Informations- und Besucherzentren zu stärken. Im nördlichen Teil des Naturparks wird bereits für den Kaltenbronn an einem Masterplan für einen sog. Naturpark-Weiler gearbeitet. Als Pendant dazu soll im südlichen Teil ebenfalls ein Informations- und Besucherort entwickelt werden.

Noch bevor die Suche nach geeigneten Projekten richtig startete, kamen Eigentümer und Architekt des 3. Hofes auf der Suche nach einer Lösung für die Nutzung desselben zum Entschluss, dass der Ort und die Lage prädestiniert dafür sind, den Hof der Öffentlichkeit als Bildungs-, Besucher- und Erholungsort zugänglich zu machen. So kam der Kontakt zum Naturpark zustande. Auf Grund dieser einmaligen Gelegenheit und der hervorragenden Eignung des Hofes wurden auch keine Alternativen gesucht. Im Rahmen einer Kooperation soll der 3. Hof nun gemeinsam zu einer Marke entwickelt und für eine öffentliche Nutzung zugänglich gemacht werden.

### Aktuelles Projekt

*Er ist das Gesicht des Schwarzwaldes auf hunderten von Postkarten, Fotos und sogar Gemälden: Der 3. Hof in Hornberg-Niederwasser. Sein prägnantes Strohdach, die archaische Gestalt, seit der Erbauung 1630 kaum verändert, kursieren auf unzähligen Facebook-Profilen, Instagram Accounts und Pinterest von den USA bis China.*

*Der 3. Hof steht an jenem Nadelöhr, das jeder Schwarzwald-Reisende passieren muss, ob mit dem Zug oder mit dem Auto, zwischen dem Süden und dem Norden, zwischen den Triberger Wasserfällen und den Vogtsbauernhöfen, im Her-*

zen des Schwarzwaldes. Vor der Hoffassade bündeln sich die Gutach, die Schwarzwaldbahn und die Bundesstraße 33.

Der Bürleshof liegt ~~kurz hinter der dritten Tunnelschlaufe südlich von Niederwasser, direkt an~~ der Schwarzwaldbahn. ~~„welche ausschlaggebend für den heutigen Namen ist“.~~ So ist es in der Projektbeschreibung des Architekturbüros Happle zu lesen. Leider steht der Schwarzwaldhof, der sich im Privateigentum befindet, seit geraumer Zeit leer, die Substanz ist hierdurch stark gefährdet.

Glücklicherweise haben sich die Eigentümer auf der Suche nach einer sinnvollen Nutzung, der Architekt mit der Idee und Vertreter des Naturparks Mitte/Nord e.V. gefunden und mit viel Enthusiasmus und Ideenreichtum das vorliegende Projekt erarbeitet.

### **Naturparkportal**

*Naturparke unterstützen eine regional verankerte Wirtschaft. Im Fokus steht dabei vor allem eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft. Sie werden als regionale Wertschöpfer verstanden, die für Qualität, Regionalität und Authentizität ihrer Produkte stehen und dabei eine umweltschonende Wirtschaftsweise, die in Stoffkreisläufen denkt, etablieren. Neben den Erzeugern gilt es auch Unternehmen der Produktverarbeitung und -veredlung zu vernetzen. Wertschöpfungsketten reichen somit vom Erzeuger über Weiterverarbeiter und regionales Marketing bis hin zu Verbrauchern und Kunden. Die Naturparke in Baden-Württemberg sehen sich in der Rolle des regionalen Netzwerkbildners, der potenzielle Partner zusammenbringt und diese beim Herausarbeiten von gemeinsamen Zielen unterstützt. Mit Hilfe gemeinsamer Aktionen und dem Schaffen von Plattformen kann ein Naturpark auch für eine entsprechende Kommunikation und Wahrnehmung in der Region sorgen. Nicht zu unterschätzen ist dabei das Ziel, eine Identifikation mit regionalen Betrieben im Naturpark zu schaffen. Hierfür braucht es eine regionale Kreislaufwirtschaft mit funktionierenden Wertschöpfungsketten, die den Unternehmen Einkommen und Zukunft ermöglichen.<sup>2</sup>*

Aus diesem Verständnis heraus drängt sich der 3. Hof an der südlichen Einfahrt in den Naturpark geradezu als "Portal" und "Eingang" auf. Er befindet sich an der Südspitze des Naturparkgebietes, direkt an einer der touristischen Haupttrouten des Schwarzwaldes.

---

<sup>1</sup>-Auszug aus der Projektbeschreibung "Der 3. Hof – Schaufenster für Schwarzwaldprodukte", Hardy Happle Architektur, 2020

<sup>2</sup> Auszug aus dem Naturpark-Plan 2030 – Ziele und Aufgaben des Naturparks; Naturpark Mitte/Nord e.V.

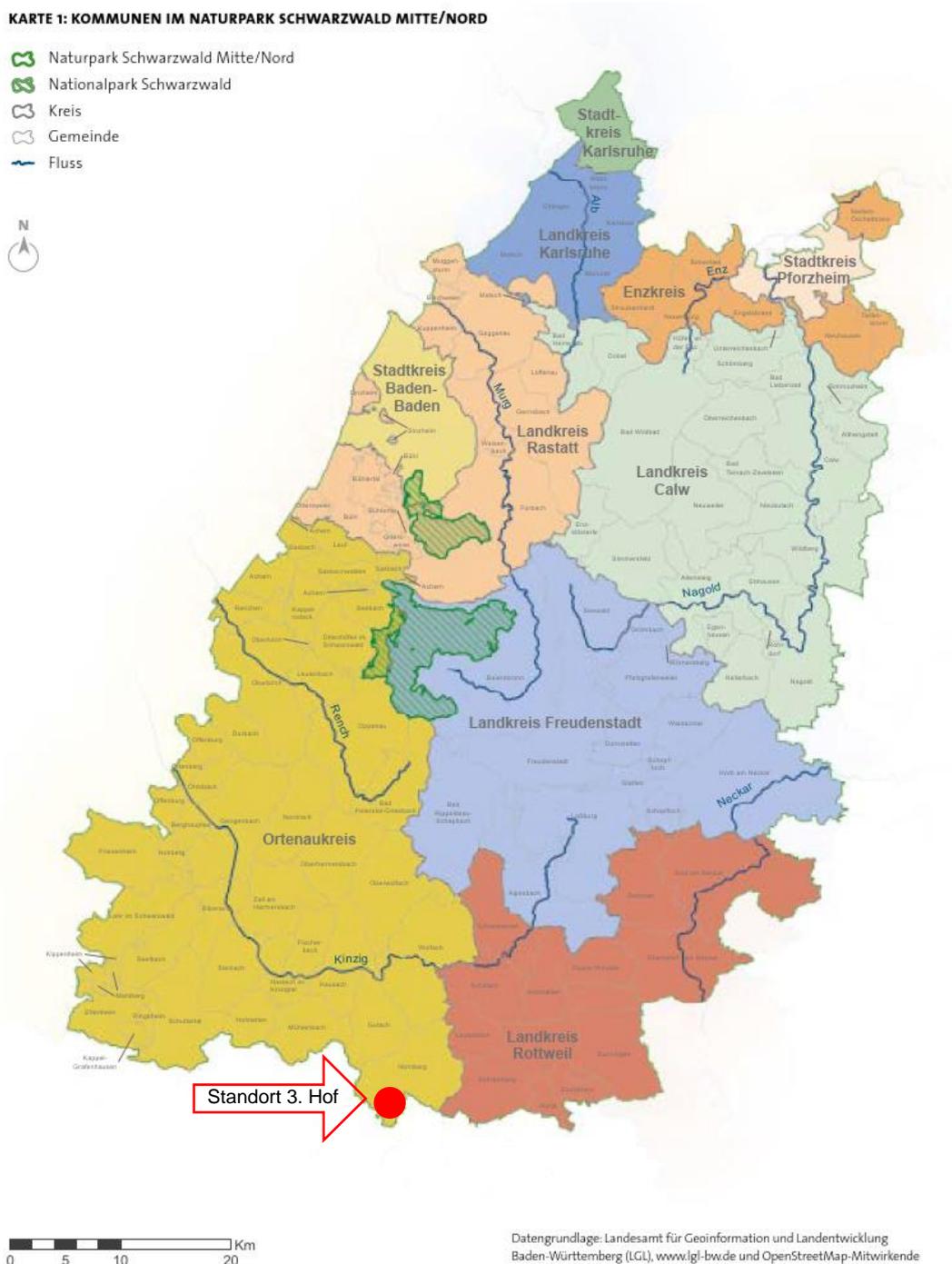


Abb. 1: Auszug aus dem Naturpark-Plan 2030 – Karte 1; Naturpark Mitte/Nord

Hier soll er zusammen mit dem Besucherzentrum Kaltenbronn, ganz im Norden des Naturparks, zum Bildungsort entsprechend seiner landschaftlichen Einbettung werden. Im 3. Hof sollen hierbei die Themen Kulturlandschaft, Landwirtschaft sowie regionale Produkte und die Schwarzwälder Baukultur eine wesentliche Rolle spielen<sup>3</sup>. Die Entwicklungen dieser beiden Besucherzentren sind als

<sup>3</sup> Siehe hierzu auch Naturpark-Plan 2030; Naturpark Mitte/Nord e.V.

**Begründung**

Leitprojekte in den Naturparkplan 2030 des Naturparks Mitte/Nord e.V. aufgenommen.

In Zusammenarbeit mit dem Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord e.V. und der Stadt Hornberg beabsichtigt die Eigentümerfamilie nun das Gebäude entsprechend zu einem Naturparkportal umzubauen.

Vorgesehen ist die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, ergänzt um einen untergeordneten Anbau für notwendige Neben- und Lagerräume sowie eine Heizkraftanlage. Bestandteil des Zentrums sollen ein ergänzender Gastronomiebetrieb, sogenannte Stubenläden in den bisherigen Wohnräumen des Hofes in denen qualitativ hochwertige regionale Produkte aus Lebensmittelproduktion und Kunsthandwerk zum Verkauf angeboten werden sollen, Ausstellungsflächen, Seminarräume und ein Veranstaltungsraum im Dachgeschoss sein. Regional ist hierbei natürlich vorrangig auf den Raum des Naturparks Mitte/Nord, aber auch auf die angrenzenden Landkreise nach Süden bezogen. Zentraler Punkt ist jedoch eine Naturpark-Infostelle/Infopoint mit ständiger personeller Besetzung und naturpädagogischem Angebot des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

Die Umnutzung des historischen Hofes erfolgt bestandsorientiert und sichert somit die denkmalgeschützte Bausubstanz vor dem Verfall und macht sie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich.

In verschiedenen Behördenterminen mit der Denkmalpflege, mit dem Landratsamt und der höheren Raumordnungsbehörde wurde das Projekt bereits vorbesprochen, weiter ausgearbeitet und erörtert.

Da das Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und nicht als privilegiertes Vorhaben einzustufen ist, ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Gebäudes eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes mit paralleler Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes, mit detaillierten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen, erforderlich. Im Hinblick auf die deutlich bestandsorientierte Nutzung hat die höhere Raumordnungsbehörde für diesen abgesetzten Standort einer entsprechenden Gebietsausweisung zugestimmt, obwohl die Zielsetzung des Landesentwicklungsplan 2002 für Baden-Württemberg gemäß Ziffer 3.1.9 vorgibt, eine Entwicklung vorrangig am Bestand (in Sinne eines Siedlungsbestandes) auszurichten.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den Tourismus und Fremdenverkehr (Kultur- und Informationszentrum, Vermarktung regionaler Lebensmittel und Kunsthandwerk, Gastronomie) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO.

## **2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Ziel des Verfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Umnutzung des sogenannten "3. Hofes" zu schaffen.

### **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren punktuell geändert.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

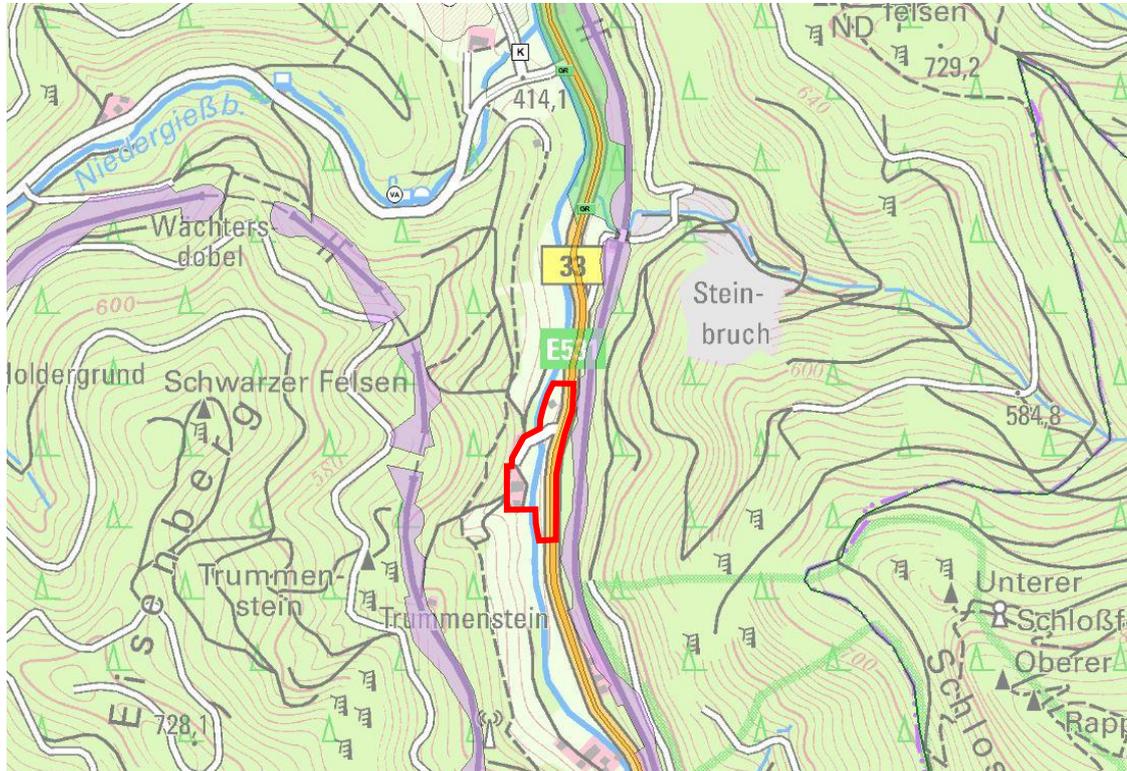


Abb. 2: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 17.08.2021

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Kennzeichnung zur Art der baulichen Nutzung aus. Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen die Flächen als "Sondergebiet für den Fremdenverkehr (Kultur- und Informationszentrum, Vermarktung regionaler Lebensmittel und Kunsthandwerk, Gastronomie)" ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan entwickelt sich dementsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan, dieser wird im Parallelverfahren punktuell geändert. Der Bebauungsplan ist genehmigungspflichtig sofern er vor Genehmigung und "in Kraft treten" der Flächennutzungsplanänderung Rechtskraft erhalten soll.

## 4.2 Regionalplan

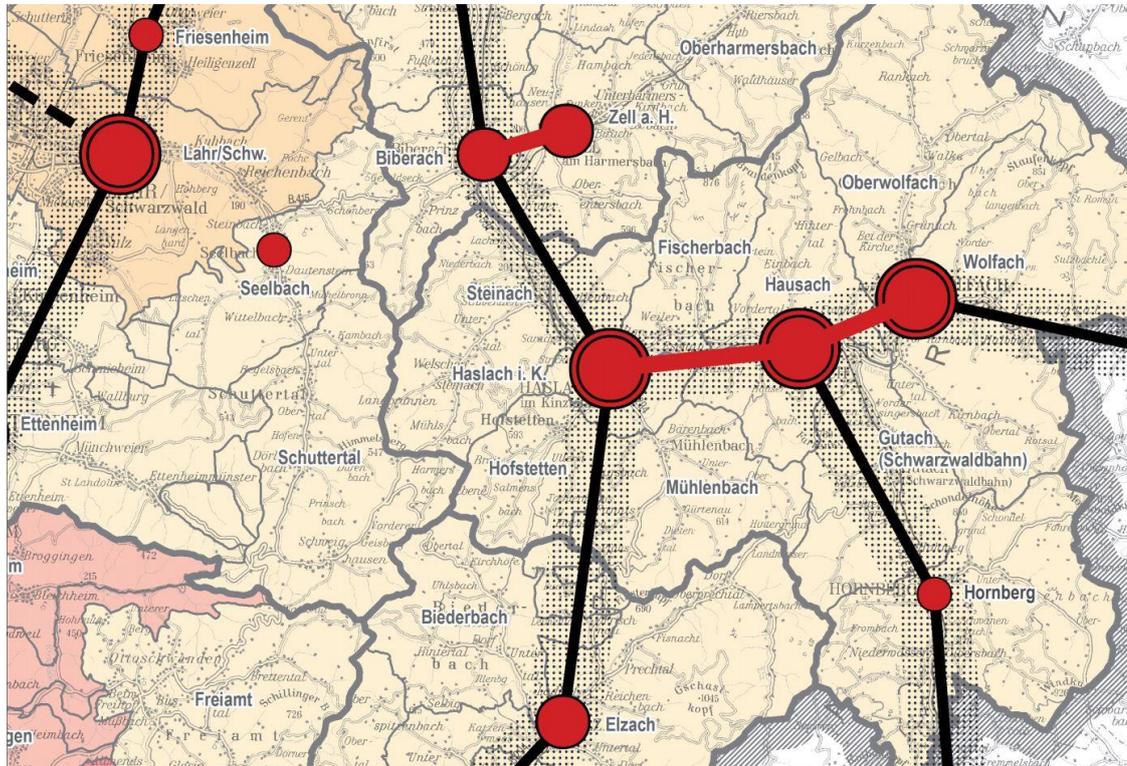


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Die Stadt Hornberg ist Kleinzentrum im Mittelzentrumsbereich Haslach / Hausach / Wolfach. Darüber hinaus liegt Hornberg in der Landesentwicklungsachse Offenburg – Gengenbach – Biberach – Haslach / Hausach / Wolfach – Hornberg – (Villingen-Schwenningen). Diese Entwicklungsachse ist gemäß dem Regionalplan hinsichtlich Siedlungsstruktur, Freiraumstruktur und Bandinfrastruktur auszuformen. Die Ausformung der Achse südlich Hausach bis in den Raum St. Georgen soll die Fremdenverkehrsbemühungen im mittleren Schwarzwald nachhaltig unterstützen.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass infolge der landschaftlichen und klimatischen Gegebenheiten der Fremdenverkehr ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Region ist. Er trägt wesentlich zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes bei. Betriebe in den Bereichen Erholung, Kur und Rehabilitation bieten Dienstleistungen mit überregionalen Versorgungsfunktionen und tragen somit in besonderem Maße zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft bei. Eine gezielte Förderung, die auch dazu beiträgt, die natürlichen Grundlagen dieses Fremdenverkehrs zu erhalten, ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die regionale Bedeutung dieses Wirtschaftsbereiches erhalten und ausgeweitet werden kann. Die Förderung soll den Fremdenverkehr vor allem durch Maßnahmen der Qualitätsverbesserung, der Gewinnung neuer Zielgruppen und der Saisonverstetigung nachhaltig stabilisieren. Darüber hinaus wird die Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Region beispielsweise deutlich gemacht durch die Forderung einer leistungsfähigen Straßenverbindung entlang der Achse oder die Stärkung der Schwarzwaldbahn und den Erhalt des Bahnhofs Hornberg. Um

den Forderungen des Regionalplans gerecht zu werden, soll eine maßvolle Bebauung, mit Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen, entstehen.

### 4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

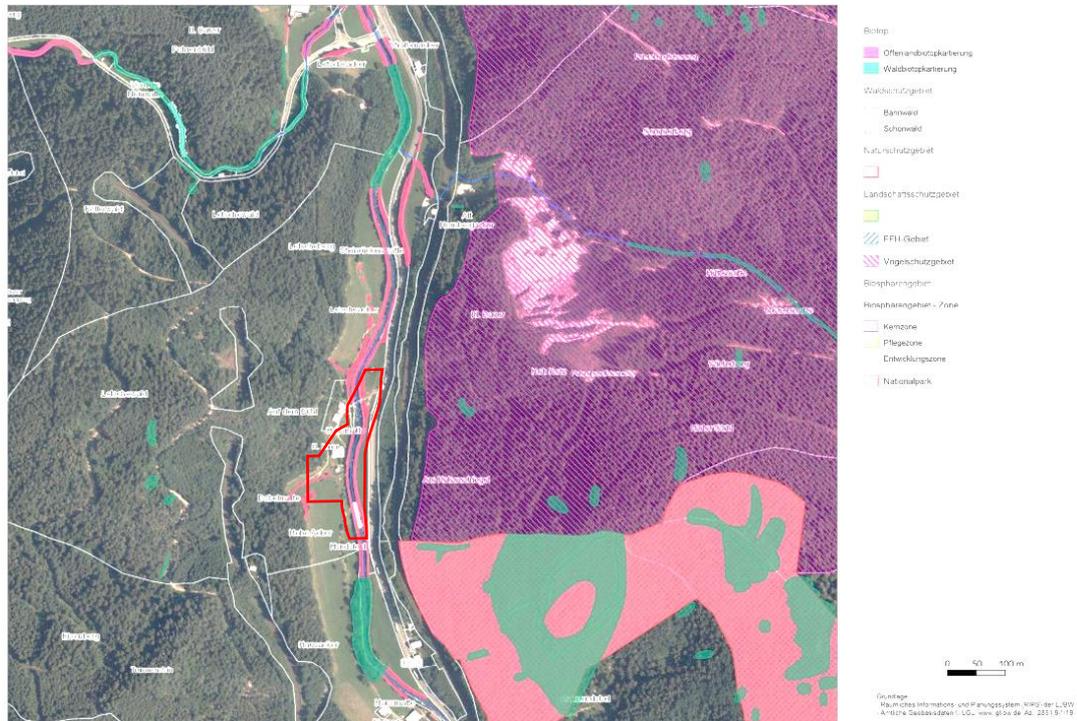


Abb. 4: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.08.2021



Abb. 5: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.08.2021

### **Natura 2000 / FFH-Vogelschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich in der Talsohle unmittelbar an der Gutach. Östlich davon befindet sich die Bundesstraße 33 und die Schwarzwaldbahn. Oberhalb dieser Verkehrswege an der östlichen Bergflanke, in einem Abstand von ca. 100 – 130 m beginnt das Vogelschutzgebiet "Mittlerer Schwarzwald" (7915441). Die Belange dieser Gebietskulisse sind in die Abwägung mit einzustellen.

### **Biotope**

Ein Abgleich mit dem Luftbild zeigt, dass die Zuwegung und auch die Erstellung des geplanten Parkplatzes zu einem Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope entlang der Gutach eingreifen werden. Hierbei handelt es sich um folgende Biotope:

- 17815-317-0151 „Auwald südlich Niederwasser“, welches das Planungsgebiet beidseitig begleitend zur „Gutach“ von Süden nach Norden durchzieht.
- 17815-317-0066 „Seitenbach Gutach S III. Bauernhof“ unmittelbar an der süd-westlichen Grenze des Planungsgebietes.

Auch angrenzende, nicht tangierte Biotope werden im Zuge der Gesamtaufstellung des Bebauungsplanes mit betrachtet.

Direkt außerhalb des Geltungsbereiches liegen:

- 17815-317-0064 „Seitenbach Gutach S Letscheacker“ im Nordwesten
- 17815-317-0062 „Feldhecke und Fels an der Gutach“ parallel zum „Auwald südlich Niederwasser“
- 17815-317-0149 „Gehölze und Trockenmauer nordwestlich am Bach“ direkt südlich des Geltungsbereichs.

### **Allgemeiner Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Dipl. Biol. Hans Ondraczek ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Potentialabschätzung (Stand: Februar 2021) hat mögliche Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien aufgezeigt. Zur näheren Verifizierung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Als Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden dokumentiert:

- Vögel: Bachstelze, Felsenschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz, Raufußkauz, Schwarzspecht, Waldlaubsänger, Waldkauz

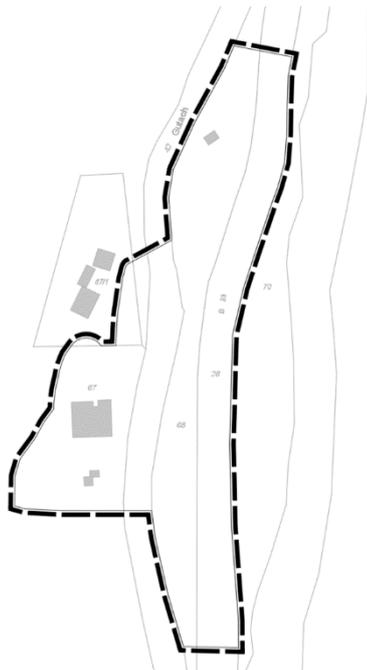
Reptilien: Zauneidechsen

Maßnahmen zum Schutz dieser Arten wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 6 Plangebiet



### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der südlichen Gemarkung Hornberg-Niederwasser, direkt am Flusslauf der „Gutach“ unweit des Steinbruchs Blessing.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:  
im Norden: durch bestehende Bebauung  
im Westen: durch Waldflächen  
im Süden: durch Wiesen  
im Osten: durch die Bundesstraße 33

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 18.075 m<sup>2</sup>  $\hat{=}$  1,81 ha.

Folgende Flurstücke liegen teilweise im Planungsgebiet: 67, 67/1, 68, 28

Die Bauflächen befinden sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Besitz der Gemeinde bzw. des Landes.

## 7 Bestand und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Topografie

Die Bundesstraße liegt im Planbereich zwischen ca. 433,20 m im Norden und ca. 430,8 m ü. NN im Süden.

Die Gutach bildet die Talsohle und verläuft von Süd nach Nord in einer Höhenlage von ca. 426,20 m ü. NN nach 423,70 m ü. NN.

Der Hof selbst liegt ortstypisch in den westlichen Hang gebaut. Auf der Ostseite zur Gutach liegt das Gelände auf ca. 427,50 m ü. NN, hinter dem Hof auf der Westseite, im Bereich der Tennenzufahrt hat das Gelände bereits eine Höhe von ca. 435,50 m ü. NN

## 7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 22.02.2023 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche / Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu beachten.

Der Bericht fasst den Bestand, die Auswirkungen und deren Kompensation wie folgt zusammen:

<b><u>„Allgemein verständliche Zusammenfassung“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)</u></b>	
<b><u>Schutzgüter</u></b>	<b><u>Auswirkungen und Kompensation</u></b>
<u>Mensch</u>	<u>Anlass der vorliegenden Planung ist das Vorhaben der Eigentümer des 3. Hofes die bestehenden Strukturen, um weitere touristische Nutzungen zu ergänzen, ein Naturparkzentrum mit Zufahrt und Parkplätzen, sowie entsprechende Strukturen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Hofes anzulegen, das insgesamt dem Schutzgut Mensch zugutekommen. Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen, sowie Staubemissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Der Bereich ist durch die Nähe zur Bundesstraße bereits bezüglich Lärms vorbelastet. Maßnahmen nicht erforderlich.</u>
<u>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</u>	<u>Der Hof bleibt erhalten und wird saniert und umgebaut. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt. Der Hof und die umgebenden Flächen werden als Sondergebiet ausgewiesen. Die nicht überplanten SO-Flächen in der Umgebung des Hofes sollten begrünt und gärtnerisch an die Umgebung angepasst angelegt werden (z.B. Richtung Bauerngarten, Schaugarten, Streuobstwiese). Die übrigen Grünflächen (Flächen für die Landwirtschaft) sollten extensiv zweischürig bewirtschaftet werden, mit Abfuhr des Mähguts. Der Gehölzstreifen wird als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es ergeben sich Eingriffe im Bereich der neuen Brücke. Maßnahmen für den Artenschutz sind zu beachten.</u>
<u>Boden</u>	<u>Bei der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Dies gilt insbesondere für den Bereich des neuen Parkplatzes. Dadurch gehen dort alle Funktionen des Bodens verloren. Ein Ausgleich ist erforderlich. Maßnahmen: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren; Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen; Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden; Ausgleichskompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen</u>
<u>Wasser</u>	<u>Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Gewässerrandstreifen: Das Plangebiet ist nach in Kraft treten der Bauleitplanung als Innenbereich zu werten, deshalb ist nach § 78 WHG i.V.m. § 29 WG ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m</u>

	<p><u>auszubilden.</u>  <u>Hochwasser: Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen Überflutungsflächen HQ10, HQ50, HQ100 und HQextrem. Innerhalb dieser Flächen werden im Plangebiet keine neuen Baugebiete im Sinne des § 78 WHG ausgewiesen. Sofern diese Flächen durch die Ausweisung von Verkehrsflächen (Zufahrten / Parkplatz) tangiert werden und die Ausnahmebedingungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllt werden können, ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen.</u></p>
<u>Klima / Luft</u>	<p><u>Im Zuge der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der geringen Dichte der Bebauung und der großflächigen umliegenden Grünflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</u>  <u>Maßnahmen: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren</u></p>
<u>Landschaftsbild</u>	<p><u>Die bauhistorische Aufnahme des 3. Hofes und die Sanierungs- und Umbauplanungen erfolgen in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.</u>  <u>Auf den umgebenden Außenflächen des Hofes sollen der historische Bauerngarten, die Streuobstwiesen und andere typische Elemente wiederbelebt werden.</u>  <u>Der Gehölzstreifen im Gewässerrandstreifen der Gutach wird lediglich im Bereich der neuen Zufahrt etwas zurückgenommen.</u>  <u>Maßnahmen: Denkmalangepasste Sanierung und Umbau des historischen Bestandsgebäude; der Eingriff in den gewässerbegleitenden Gehölzstreifen ist so gering wie möglich zu halten.</u></p>
<u>Kultur und sonstige Sachgüter</u>	<p><u>Voraussichtlich nicht vorhanden.</u></p>

Abb. 6: Auszug aus dem Umweltbericht, Seite 39 (Büro Kappis, Stand: 22.02.2023)

### 7.3 Landwirtschaft / Waldwirtschaft

Die vorhandenen Wiesen und Waldflächen bleiben in ihrer Funktion weitgehend erhalten. Lediglich im direkten Umfeld des Hofes auf der Westseite wird ein kleiner Teil der Waldfläche der aktuell schon niederwaldartig bewirtschaftet wird, tangiert, um eine Heizkraftanlage installieren zu können. Für diese Fläche ist eine entsprechende dauerhafte Regelung zur Niederwaldbewirtschaftung zu treffen.

### 7.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Boden-/Baugrundgutachten erstellt.  
~~Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.~~

Auf Grund der Topografie ist jedoch davon auszugehen, dass in den seitlichen Hangseitenlagen sehr schnell mit einem Felshorizont zu rechnen ist.

### 7.5 Gewässer

Der Fluss „Gutach“ fließt unmittelbar durch das Planungsgebiet. Hier handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Die Gutach ist ein Nebenfluss der Kinzig, die Quelle liegt auf ca. 1001 m.ü.NN. Ihr Tal ist im Mittel- und Unterlauf steil und tief ~~in das Tal~~ zwischen Triberg und Hornberg eingeschnitten.

Bei einem Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind Gewässerrandstreifen nach § 78 WHG i.V.m. § 29 WG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante zu bemessen. Diesbezüglich fand am 18.05.2021 ein Ortstermin mit Vertretern des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie Umweltschutz statt, bei dem festgelegt wurde, dass für die Westseite der Gutach die OK der Böschung maßgebend ist. Da auf der Ostseite über große Strecken keine Böschungsoberkante erkennbar ist, wird der Gewässerrandstreifen hier ab der Mittelwasserlinie bemessen.

Die Mittelwasserlinie wurde von RS Ingenieuren aus dem Durchfluss des Gewässerknotens 9.614 oberhalb des Plangebietes und dem Gewässerprofil auf Höhe des 3. Hofes mit einer Höhe von 0,084 m über Sohle ermittelt. Mit einer Böschungsneigung von 1:3,8 wurde zu dieser Höhe die Schnittlinie mit dem angrenzenden Gelände gebildet und von hier aus der Gewässerrandstreifen bemessen<sup>4</sup>.

Das Plangebiet ist nach in Kraft treten des Bebauungsplanes als Innenbereich zu werten, deshalb ist nach § 78 WHG i.V.m. § 29 WG ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m auszubilden. Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg – Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln.

Zur Lenkung der Besucherströme und zur Verbindung des Besucherparkplatzes mit den Naturparkportal wird eine Fußgängerbrücke über die Gutach dringend empfohlen. Die Widerlager der Brücke können voraussichtlich außerhalb der Überflutungsbereiche < HQ<sub>100</sub> aber innerhalb des Gewässerrandstreifens hergestellt werden. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen unzulässig. Gemäß § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG kann eine Befreiung von diesem Verbot erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot zu einer unbilligen Härte führt.

Die Umnutzung des 3. Hofes zu einem Naturparkportal bedingt die Anlage von Besucherparkplätzen und eine Besucherführung. Die historische Hofanlage soll aus denkmalpflegerischen und gestalterischen Gründen nicht durch die Herstellung einer großen Anlage für Besucherparkplätze beeinträchtigt werden. Deshalb können die Besucherparkplätze nur auf der Ostseite der Gutach, zwischen Gutach und Bundesstraße 33 angelegt werden. Die Zufahrt erfolgt über einen neuen Anschluss an die Bundesstraße 33 und von dort nach Süden zu einer größeren Vorlandfläche. In einem kurzen Teilstück dieser Zufahrt bilden Bundesstraße und Gutach eine Engstelle, die auch durch Inanspruchnahme aller Mindestabstände und beengten Spielräume nicht ausreicht, um eine Zufahrt im Gegenverkehr

---

<sup>4</sup> Siehe auch "Berechnung des Mittelwasserstandes der Gutach", RS Ingenieure, Achern, Stand: 13.08.2021 im Anhang

**Begründung**

auszubilden. Die Einrichtung einer Zufahrt im Einbahn-Wechselbetrieb ist auf Grund des Abstands von > 70 m zwischen den möglichen Aufstellräumen für die wartenden Pkw nur durch einen Ampel- oder Schrankenbetrieb gefahrlos möglich. Diese technischen Lösungen bergen, neben einem sehr hohen technischen, wirtschaftlichen und unterhaltungstechnischen Aufwand, auch die Gefahr des Rückstaus auf die Bundesstraße durch wartende Fahrzeuge und werden deshalb nicht als zielführend weiterverfolgt.

Die unter den o.g. Punkten funktionierende Lösung stellt eine im Bereich der Engstelle auf das Mindestmaß reduzierte Gegenverkehrslösung dar. Die Fahrbahn erhält in diesem Bereich eine Breite von 4,00m zuzüglich beidseitiger Schrammborde von 0,50m. Zur Herstellung dieser Fahrbahn wird in einem Teilbereich außerdem eine Stützmauer zur Gutach erforderlich. Hierdurch wird der Gewässerrandstreifen voraussichtlich auf einer Länge von ca. 30 m und einer Breite von ca. 1,50 m tangiert. Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens unzulässig. Gemäß § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG kann hiervon aber eine Befreiung erteilt werden, sofern das Verbot andernfalls zu unbilliger Härte führt. Die Planung stellt das absolute Mindestmaß dar, eine weitere Reduktion der Zufahrt ist aus o.g. Gründen nicht möglich, ein Alternativstandort ist nicht vorhanden. Die Herstellung eines Besucherparkplatzes ist projektentscheidend.

Die Befreiung nach § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG wird bei der Stadt Hornberg im Zuge des weiteren Verfahrens beantragt. Die Entscheidung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Vom Parkplatz hat man direkte Sicht auf den Hof, weshalb die Fußgängerführung zurück, über die bestehende Brücke schwierig zu vermitteln wäre. Sie würde außerdem zu vermehrten Kreuzungs- und damit Konfliktstellen mit dem motorisierten Besucherverkehr führen, die durch eine direkte Zuführung der Fußgänger über eine Brücke im Bereich des Hofes vermieden werden könnten. Darüber hinaus weist die bestehende Brücke einen schmalen Querschnitt ohne gesonderten Fußgängerweg auf und verfügt auch nicht über eine geeignete Absturzsicherung, um größere Personengruppen hierüber zu leiten. Die Integration einer Fußgängerkappe in das bestehende Bauwerk ist statisch nicht möglich, so dass auch an dieser Stelle eine gesonderte Fußwegbrücke notwendig wäre. Beachtet man zusätzlich das Gefährdungspotential durch das Begegnen der fußläufigen und motorisierten Ströme sowie die umständliche Fußgängerführung an sich, so macht eine Fußgängerbrücke nur als direkte Verbindung zwischen Parkplatz und Hof Sinn. Der Standort wurde darüber hinaus so gewählt, dass die Überflutungsbereiche nicht tangiert werden. Die Herstellung dieser Fußgängerüberführung wird deshalb aus Sicherheitsaspekten dringend empfohlen und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Auch hierfür wird eine Befreiung nach § 38 Abs. 5 WHG i.V.m. § 29 Abs. 4 WG im Zuge des weiteren Verfahrens beantragt. Die Entscheidung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Die Vorgaben nach § 36 Abs. 1 WHG sind bei der Planung zu beachten.

## 7.6 Hochwasserschutz

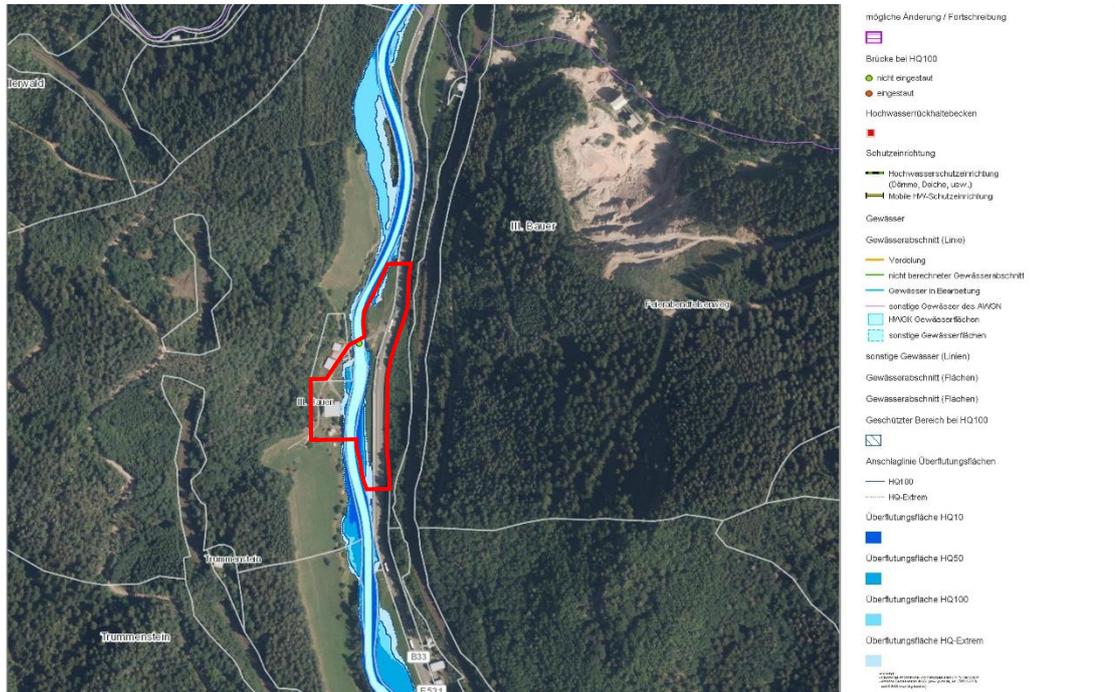


Abb. 6: Abb. 7: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.08.2021

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen.

Hornberg und der Ortsteil Hornberg-Niederwasser sind mit ihrer Lage direkt an der Gutach aufmerksam zu betrachten.

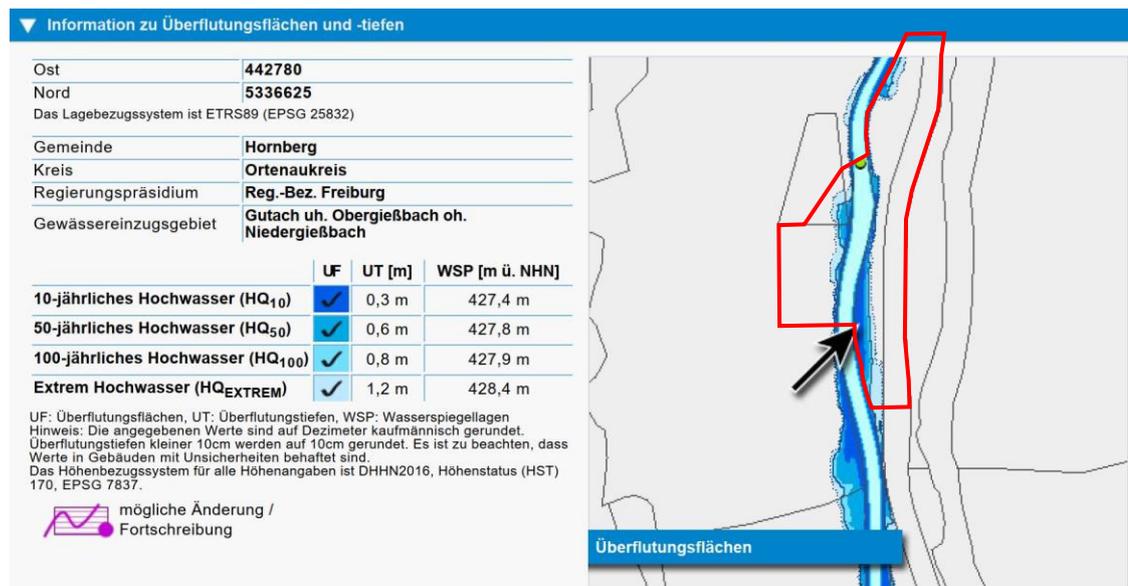


Abb. 7: Abb. 8: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.08.2021

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Überflutungsflächen HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>. Die entsprechenden Abgrenzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb der Überflutungsflächen HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, und HQ<sub>100</sub> werden im Plangebiet keine neuen Baugebiete im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG ausgewiesen. Sofern diese Flächen durch die Ausweisung von Verkehrsflächen (Zufahrten / Parkplatz) tangiert werden und die Ausnahmebedingungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllt werden können, ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen. Der hierdurch verloren gehende Retentionsraum ist gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.

Durch die Höherlegung des Geländes kann aber nicht vermieden werden, dass Teilbereiche im Überflutungsbereich eines HQ<sub>extrem</sub> verbleiben. Auf die einzuhaltenden Vorgaben des übergeordneten Rechts wird hingewiesen.

Die bestehenden Überflutungsbereiche < HQ<sub>100</sub> werden durch das neue Brückenbauwerk voraussichtlich nicht tangiert (siehe hierzu auch Punkt 7.6 "Gewässer")

#### **7.7 Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

#### **7.8 Sonstige Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

#### **7.9 Bau- und Kulturdenkmale**

Der 3. Hof ist ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG - „Eindachhof, nach dendrochronologischen Untersuchungen in die erste Hälfte 17. Jh. datiert. Hohes, massives Sockelgeschoss. Der Hof ist in Teilen strohgedeckt. Zugehörig ist ein Speicher mit Fruchtkasten.

Demensprechend sind der 3. Hof an sich, aber auch die Umgebung, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, zu erhalten.

Die Sanierung / Umnutzung ist mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes ist, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### **7.10 Archäologische Kulturdenkmale**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

**Begründung**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

**7.11 Verkehrliche Erschließung**

Durch das Tal der Gutach führen die Schwarzwaldbahn und die Bundesstraße 33. Damit ist das Gutachtal eine der wichtigsten Verkehrsachsen des Schwarzwaldes.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bundesstraße 33. Verschiedene Vorabstimmungen mit betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind den Planungen vorausgegangen. Erste Varianten sahen eine Verlegung der bestehenden Einmündung um ca. 30 m nach Norden vor, damit hätte die bestehende Abbiegespur auf ca. 33 m verlängert werden können. Die zuständigen Behörden sahen bei starkem Stoßverkehr hierin aber immer noch eine zu große Gefahr eines Rückstaus (mehr als 5 Fahrzeuge gleichzeitig) in die von Süden kommende Überholspur. Dies kann nur durch erneute Verschiebung der Einfahrt nach Norden optimiert werden.

Im Ergebnis wurde nun folgende optimierte Planung in den Bebauungsplan übernommen: die bestehende Einmündung wird um ca. 40,00 m nach Norden verlegt um eine ausreichend sichere Ein- und Ausfahrt in die Bundesstraße 33 zu gewährleisten. Hierzu muss die Fahrbahn im Bereich der Einmündung auf der Westseite an der breitesten Stelle auch um ca. 2,2 m verbreitert werden. Durch die Straßenverbreiterung und die Verlegung der Einmündung nach Norden kann die bestehende Linksabbiegespur von bisher ca. 10,00 m auf zukünftig ca. 42,00 m verlängert werden, um ausreichend Aufstellfläche für ca. 7 PKW sicherzustellen. Die Sichtverhältnisse wurden für eine Geschwindigkeit von 70 km/h geprüft und sind hierfür ausreichend. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung für erforderlich angesehen wird, nicht zuletzt, da die Sichtverhältnisse im Bestand dies schon erfordern würden.

Zur besseren Beurteilung der Funktionsfähigkeit der Einmündung wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Diese berechnet aus der Belastung der Bundesstraße 33, hochgerechnet auf das Prognosejahr 2050 und einer „Worst Case“-Betrachtung für die Parkplatzbelegung die Leistungsfähigkeit der Einmündung. Für den Linksabbieger von der B 33 in den Parkplatz, der als unsicher gesehen wird, ergibt die Berechnung, dass die Staulänge zu 99% nicht mehr als ein Fahrzeug beträgt. Da die Länge des Ab-

biegestreifens für 7 Fahrzeuge ausreicht, dürfte hier ausreichend Sicherheitsraum bestehen.

Für die Berechnung wurde auch der Fall geprüft, dass alle Fahrzeuge aus dem Parkplatz nach links in die Bundesstraße 33 einbiegen. Dieser Vorgang wird von den Behörden als besonders kritisch gesehen, da die Fahrzeuge in die Überholspur einmünden. Selbst bei der „Worst-Case“-Annahme, dass alle Fahrzeuge nach links ausfahren, ergibt sich eine Wartezeit von maximal 20,3 Sekunden, was aus sich der Stadt Hornberg als durchaus tolerabel einzuschätzen ist. Für den Normalbetrieb kann aber davon ausgegangen werden, dass deutlich geringeren Wartezeiten auftreten.

Die Besonderheit der Abbiegesituation ist allen Beteiligten bewusst, dennoch gibt es eine vergleichbare Situation in unmittelbarer Nähe (Abbiegespur aus der Überholspur und Einbiegen in die Überholspur an der Einmündung B33 / Gremelsbach ca. 2,5 km südlich mit Geschwindigkeitsbegrenzung) bei der eine entsprechende Lösung umgesetzt wurde. Probleme oder ein Unfallschwerpunkt sind an dieser Stelle aktuell nicht bekannt.

Die detaillierte Planung des Knotenpunktes ist zwar nicht Inhalt des Bebauungsplanes, dennoch ist die Stadt Hornberg daran interessiert bereits im Verfahren, eine für alle tragbare Lösung zu finden und bittet deshalb nochmals um Überprüfung der Zulässigkeit des Linkseinbiegers vom Parkplatz in die Bundesstraße, gerade auch im Hinblick auf die vorbeschriebene, bestehende Situation weiter südlich. Die Beschränkung auf eine Ausfahrt „nur rechts“ würde neben einem erheblichen Mehrverkehr auch eine gewisse Akzeptanzfrage nach sich ziehen, da alle Besucher mit Fahrtziel Norden erst bis zur Gemarkungsgrenze über einen Kilometer nach Süden fahren müssten, um dort zu wenden.

Nördlich und südlich der Einfahrt soll an der Bundesstraße jeweils eine Bushaltemöglichkeit geschaffen werden. Hierfür wird auf der Westseite der Bundesstraße eine zusätzliche Aufstellfläche mit einer Breite von 5,00 m angeordnet. Die aussteigenden Besucher werden über einen separaten Gehweg bis zur Einmündung geführt.

Besucher mit PKW gelangen über eine Zufahrt unmittelbar zwischen Bundesstraße 33 und der Gutach nach Süden auf einen Besucherparkplatz. Die Zufahrt ist mit einer Regelbreite von 6,00 m vorgesehen – wird aber auf einer Länge von ca. 70,00 m auf eine Breite von 4,00 m zuzüglich beidseitiger Schrammborde von 0,50 m reduziert, um den Eingriff in die Uferböschung und den Gewässerstrandstreifen der Gutach so gering wie möglich zu halten. Hier ist ein Begegnungsverkehr PKW/PKW in langsamer Fahrweise gerade noch möglich. Im Bereich der Stellplätze südlich der Engstelle weitet die Fahrgasse wieder auf eine Breite von 6,00 m auf, um ausreichenden Spielraum für das Ein- und Ausparken in die Senkrechtstellplätze zu gewährleisten. Am Ende der Fahrgasse ist ein Wendehammer vorgesehen, um bei vollständiger Belegung des Parkplatzes eine Wendemöglichkeit für PKW zu sichern.

Im nördlichen Bereich können darüber hinaus 6 – 7 Stellplätze für Wohnmobile und sonstige größere Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden. Die Überfahrt

## Begründung

über die bestehende Brücke über die Gutach ist nur für mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieger- und Lieferverkehr sowie Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Im Zuge der aktuellen Radwegeplanung befindet sich auch eine Verbindung zwischen Hornberg und Triberg in der Planung. Die Trassenführung befindet sich noch in der Voruntersuchung, es sind noch mehrere Varianten im Gespräch. Diese führen aber alle auf der Westseite der Gutach mehr oder weniger direkt über das Plangebiet bzw. am Plangebiet vorbei. Die Planungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### 7.12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Hofes erfolgt über eine gesonderte Leitungsführung, die teilweise neu gelegt wird.

Die Stromversorgung ist bereits vorhanden. Ein Schmutzwasserkanal sowie eine Wasserversorgungsleitung werden von der Stadt Hornberg neu verlegt. Die abschließende Trassenführung liegt noch nicht fest.

Das Regenwasser soll, wie bisher bereits, direkt in die Gutach eingeleitet werden. Es handelt sich hierbei nur um die Regenwässer der überbaubaren Flächen. Alle außerhalb befindlichen Nebenanlagen, Wege, Stellplätze u.ä. sind unbefestigt bzw. werden wasserdurchlässig gestaltet. Die Regenwässer sollen breitflächig über belebte Bodenschichten versickert werden. Dies entspricht dem aktuellen Entwässerungskonzept.

### 7.13 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb. Die Abfallbehälter können an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge geeigneten Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

### 7.14 Emissionen / Immissionen

#### Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist zu prüfen ob durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 33 und des Schwarzwaldbahn schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 betroffen sind. Für diese Räume wären die Immissionen durch den Verkehrslärm zu betrachten.

Als Schutzräume im Sinne der DIN 4109 gelten Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Büros, Unterrichtsräume und ähnliche. An der Fassade zur Bundesstraße / Schwarzwaldbahn (Ostfassade) sind keine Räume mit vergleichbaren Nutzungen vorgesehen. In den kleinen Räumen im ehemaligen Wohntrakt werden sogenannte „Stubenläden“ (also Einzelhandel mit Warenpräsentation) eingerichtet. Der einzige büroähnliche Raum mit ständiger Nutzung ist die Naturpark-Infostelle/Infopoint, welches sich aber im Zentrum des historischen Gebäudes befindet. Zwischen diesem Raum und der lärmbelasteten Ostfassade befin-

**Begründung**

den sich die Stubenläden, sodass schon durch die architektonischen Gegebenheiten von einem ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm ausgegangen werden kann.

Eine gesonderte Berechnung ist nicht erforderlich.

**Gewerbelärm**

Für das auf dem angrenzenden Flst. Nr. 67/1 im Außenbereich befindliche Wohngebäude sind die Geräuschbelastungen durch das Naturparkzentrum mit Parkplatz auf die schutzbedürftigen Räume zu untersuchen.

Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes aber auch der schon vorliegenden konkreten Gebäudeplanung wurden die Schallimmissionen ermittelt, die von Bebauungsplanplangebiet ausgehen und auf das bestehende Wohnhaus einwirken.

Zur Auslastung und den Betriebszeiten sind die im Rahmen des Businessplanes aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit in die Berechnungen eingeflossen.

Die Fußgängerführung erfolgt, sofern nicht direkt durch das Gebäude, entweder zwischen Spielhaus und Gastroanbau oder dem südlichen Umfahrungsweg zur neuen Fußgängerbrücke. Da der Weg nach Norden über die alte Brücke zum Parkplatz deutlich länger und unattraktiver ist, kann von einer guten Akzeptanz der vorgesehenen Besucherführung ausgegangen werden. Dies wird durch eine entsprechende bedarfsgesteuerte Ausleuchtung der Wege in den Nachtstunden noch unterstützt. Die Nordseite des Gebäudes soll vor allem in den Nachtstunden besucherfrei bleiben.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des geplanten Konzeptes die Beurteilungspegel der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden und deshalb keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Sofern sich im Rahmen des Bauantrages gravierende konzeptionelle Änderungen ergeben sollten, ist die Einhaltung des Schallschutzes gesondert nachzuweisen.

## 8 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da sich die Grundstücke im Eigentum der Betreibergesellschaft oder der Stadt Hornberg befinden.

## 9 Städtebauliches Konzept<sup>5</sup>

Der „3. Hof“ steht an einer exponierten Lage im Gutachtal, an der südlichsten Spitze des Naturparks Mitte-Nord. Er ist prädestiniert für eine öffentliche Nutzung mit dem Ziel der Vermittlung von Werten der Kulturlandschaft, der Landwirtschaft sowie regionaler Produkte und der Schwarzwälder Baukultur für ein interessiertes Publikum. Das Bild des Hofes zierte bereits zahlreiche Postkarten und Gemälde und muss als Sinnbild des Schwarzwaldes in seiner ursprünglichen Gestalt erhalten bleiben. Seine Erscheinung ist seit der Erbauung um 1630 kaum verändert worden.

Das grundsätzliche Maß der Bebauung ändert sich nicht. Der bestehende „3. Hof“ wird einer neuen Nutzung zugeführt, ebenso wie die umliegenden Gebäude und Anbauten.

Im Erd- und Obergeschoss werden die ursprünglichen Wohnbereiche mit Hofläden in den kleinen Stuben für die Öffentlichkeit geöffnet. Es sollen Einblicke in das frühere Leben und die Kultur des Schwarzwaldes gewährt werden. Der Erdgeschossbereich wird um die Fläche des früheren Ökonomiebereichs erweitert und lädt mit einem bescheidenen gastronomischen Angebot den Besucher zum Verweilen ein. In der ehemaligen Rauchküche richtet der Naturpark eine Infostelle/Infopoint ein, ergänzt wird das Angebot durch einen Seminarraum, in dem das naturpädagogische Angebot vermittelt werden kann.

Im eindrucksvollen Naturkeller sollen Degustationen der neuesten Jahrgänge Schwarzwälder Brennkunst, sowie Präsentationen und Workshops stattfinden.

Der imposante Dachraum wird ein Veranstaltungsraum mit gesondertem Eingang über die alten Tore an der Hangseite und einer angeschlossenen Vorbereitungsküche für Catering und Service aufnehmen. Hier sollen vorwiegend Kulturveranstaltungen und Seminare stattfinden, die auch das Angebot der Naturpark-Infostelle/Infopoint ergänzen werden.

Im alten Kornspeicher, einem gut erhaltenen Gebäude südlich des eigentlichen „3. Hofes“ soll ein „Spielhaus“ entstehen, wo sich auch die kleinen Besucher vergnügen können. Es ist geplant, das bestehende denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und Spielräume einzurichten, die zum Rollenspiel anregen sollen, Versteckmöglichkeiten bieten und ggfls. auch durch Spielgeräte oder ein handwerkliches Angebot ergänzt werden können.

---

<sup>5</sup> Siehe hierzu auch Pläne Objektplanung, Büro Happle im Anhang

Für die Besucher-Parkplätze steht eine Fläche zwischen der Bundesstraße 33 und der Gutach zur Verfügung, welche mit einer neuen Fußgängerbrücke mit dem neuen Naturparkportal verbunden werden soll. Die Fläche des „3. Hofes“ soll für Besucher-PKWs nicht erreichbar sein und die bereits bestehende Brücke wird nur noch der Anlieferung und den Inhabern bzw. Angestellten zur Verfügung stehen.

## 10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

**Sondergebiet für Tourismus und Fremdenverkehr (Kultur- und Informationszentrum, Vermarktung regionaler Lebensmittel und Kunsthandwerk, Gastronomie)**

Zulässig sind:

- Naturpark-Infostelle/Infopoint mit Seminarräumen und Keller ca. 210 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsfläche (Stubenläden) ca. 170 m<sup>2</sup>
- Gastronomische Nutzung (incl. Küche) ca. 100 m<sup>2</sup>  
zuzüglich Außenbereich ca. 75 m<sup>2</sup>
- Kiosk ca. 25 m<sup>2</sup>
- Veranstaltungsraum (Dachraum / Tenne)  
(incl. Catering, Ausstellung und überdachtem Außenbereich-"Tenne")  
- ca. 370 m<sup>2</sup>
- „Spielhaus“ ca. 30 m<sup>2</sup>
- Lager- und Nebenräume, Toiletten, Verkehrsflächen  
innerhalb des Gebäudes, Sozialräume etc. ca. 200 m<sup>2</sup>
- Heizkraftanlage incl. Hackschnitzzellager ca. 100 m<sup>2</sup>

Es handelt sich bei den festgesetzten Flächen um Richtwerte um den grundsätzlichen Nutzungszweck und die Nutzungsmischung dauerhaft zu sichern und zu gewährleisten. Eine Flächenverschiebung zugunsten einer Vergrößerung der "Naturpark-Infostelle/Infopoint-Nutzung" wird jedoch zugelassen, da dies den Nutzungszweck unterstützt.

Einzelhandel ist nur in den Stubenläden und auf geringen Flächen in den Räumen der Gastronomie zulässig. Der Einzelhandel darf eine Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein geringer „Beiverkauf“ z.B. von Büchern, Le-

bensmitteln, Souvenirs im Rahmen von Vorträgen oder Veranstaltungen oder der Verkauf von Exponaten (z.B. Bildern) im Rahmen einer Ausstellung ist darüber hinaus jedoch zulässig.

## **10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **10.2.1 Grundfläche**

Die Ausweisung einer Grundflächenzahl ist auf Grund der Grundstücksgröße und der bereits sehr definierten überbaubaren Fläche nicht zweckmäßig. Es wird somit entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 2 eine Grundfläche für bauliche Anlagen mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen liegt eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 BauNVO Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 wird ergänzend geregelt, dass dies nur für Flächen mit einer Einzelfläche über 100 m<sup>2</sup> anzuwenden ist, die nicht frei ins Gelände entwässern.

### **10.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlage ist bestimmt durch die bestehende historische Bausubstanz. Der Hof in seiner ursprünglichen Größe bleibt erhalten. Geringfügige Anpassungen z.B. durch eine neue Dacheindeckung sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Die Höhe und Höhenlage für bauliche Ergänzungen werden durch Festsetzung einer Bezugshöhe (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) sowie einer zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass Teile der Bebauung (insbesondere des Bereichs "Lager und Heizanlage" am bzw. im Hang liegen werden. Die Gebäudehöhen treten in Gänze somit nur in Teilbereichen in Erscheinung.

## **10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Die Bebauung entspricht einer offenen Bauweise.

## **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil als Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten der Baufenster in Anlehnung an den §5 Abs. 6 LBO ist hierbei zulässig.

#### **10.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen, die der Funktion des Gesamtkonzeptes dienen zulässig. So ist zu Beispiel auf den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine Schaf- oder Ziegenhaltung vorgesehen, die das pädagogische Konzept ergänzen soll. Eine Stallung entspräche somit der Funktion des Gesamtkonzeptes und wäre zulässig.

Die Nebenanlagen sollen allerdings auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um das Gesamtensemble nicht zu beeinträchtigen. Um dies zu gewährleisten ist für Anlagen, die im unmittelbaren Umfeld des Hofes liegen, eine Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde erforderlich.

Carports oder Garagen außerhalb der Baugrenzen sind aus o.g. Gründen nicht zulässig.

#### **10.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil werden Verkehrsflächen (Bundesstraße 33) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt und Parkplatz) festgesetzt (siehe hierzu auch Punkt 7:10 "Verkehrliche Erschließung").

Die Flächenaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hat nur darstellenden Charakter und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **10.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

~~Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der weiteren Planungen erarbeitet und ergänzt. Aktuell werden Es ist derzeit vorgesehen~~ die Oberflächenwässer von Dachflächen gesammelt und zu sammeln und in die Gutach eingeleitet. zuleiten. Da aktuelle keine weiteren Dachflächen vorgesehen sind, die zu entwässern wären (der Gastroanbau und die Heizzentrale werden im Hang erreicht und weitgehend wieder überschüttet) besteht kein weiterer Regelungsbedarf. Sollten doch Teilflächen der Dächer entwässert werden müssen, so sind diese vorzugsweise breitflächig im Gelände zu versickern. Ist dies nicht möglich, so sind die Oberflächenwässer zu sammeln und in die Gutach einzuleiten. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die Hof- und Wegeflächen werden weitgehend unversiegelt hergestellt bzw. im Bestand belassen. Geringe befestigte Hof- und Wegeflächen können werden breitflächig in die angrenzenden Grünflächen entwässert und dort über belebte Bodenschichten versickert werden.

## 10.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Gutach sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Gewässervorländer, die teilweise auch im Bereich der gekennzeichneten Gewässerrandstreifen liegen. Im Bereich der historischen Mühle im Norden des Geltungsbereiches soll optional ein Unterstand mit Toilette angelegt werden können. Hierfür wird eine Maximalfläche (incl. Mühle) von 30m<sup>2</sup> zugelassen. Gewässerrandstreifen und Überflutungsflächen größer HQ<sub>100</sub> dürfen hierdurch nicht tangiert werden.

Darüber hinaus ist ein Bereich südwestlich des Hofes als Spielplatz festgesetzt.

## 10.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

### 10.9.1 Überflutungsflächen

Im Bebauungsplan sind Überflutungsflächen HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> nachrichtlich als "Risikogebiete" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

### 10.9.2 Retentionsraum

Um den Eingriff in die Überflutungsbereiche der Gutach auszugleichen, werden im zeichnerischen Teil Flächen festgesetzt, innerhalb derer der verlorengangene Retentionsraum ausgeglichen werden muss. Der erforderliche Retentionsraumausgleich für das geplante Baugebiet wurde auf 71,6 m<sup>3</sup> ermittelt. Der Ausgleich wird durch eine Geländemodellierung innerhalb der markierten Fläche erbracht. Detaillierte Nachweise erfolgen im Rahmen der gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Zulassung.

~~ist noch zu ermitteln, die erforderlichen Nachweise (Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes etc.) sind~~

~~zu führen. Erste überschlägige Berechnungen lassen aber erkennen, dass der entfallende Retentionsraum voraussichtlich auf dem Gelände ausgeglichen werden kann. Entsprechende Flächen hierfür werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt~~

#### **10.10 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Hier werden ergänzende landwirtschaftliche Angebote (z.B. Streuobstwiese, Tierhaltung o.ä.) eingerichtet.

#### ~~10.11 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)~~

~~Im Plangebiet befindet sich eine Waldfläche die zukünftig dauerhaft als Niederwald bewirtschaftet werden soll (Bereich Lager und Heizanlage). Die Fläche ist im weiteren Verfahren noch genau zu definieren und im zeichnerischen Teil zu kennzeichnen. Eine entsprechende dauerhafte Regelung zur Niederwaldbewirtschaftung ist zu treffen.~~

#### **10.12 10.11 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **10.12.1 10.11.1 Gewässerrandstreifen**

Die beidseitigen Gewässerrandstreifen sind grundsätzlich einzuhalten.

Zur Fußgängerführung ist eine direkte Verbindung vom Parkplatz zum Naturparkportal erforderlich. Hierfür ist innerhalb des Gewässerrandstreifens eine Fußgängerbrücke zulässig. Eine entsprechende wasserrechtliche Ausnahme wird beantragt.

Darüber hinaus ist im Bereich der Parkplatzzufahrt eine Stützmauer und eine entsprechende Straßenbefestigung auf einer Länge von 30 m und einer Breite von ca. 1,50 m zulässig. Eine entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Befreiung wird gestelltbeantragt.

##### **10.12.2 10.11.2 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag von Schadstoffen werden für die Dachdeckung keine unbeschichteten Metallflächen aus Blei, Kupfer oder Zink zugelassen.

##### **10.12.3 10.11.3 Außenbeleuchtung**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Vögel, Insekten und Fledermäuse werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemacht.

#### 10.12.410.11.4 Belagsflächen.

Zur Minimierung von Bodenversiegelungen und den damit verbundenen Eingriff in den Grundwasserhaushalt und die Belastung des lokalen Klimas durch Aufheizung von Flächen sind Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

#### 10.12.510.11.5 Artenschutz und CEF-Maßnahmen

Zum Schutz und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Maßnahmen festgesetzt.

Eine Tötung von Gebäudebrütern ist, wenn während der Brutzeit vom 10. März bis zum 30. September zu bauen begonnen wird, durch ökologische Baubegleitung während der Revierbesetzung vom 10. März bis zum 30. April und hieraus abgeleitete Maßnahmen zu vermeiden (Maßnahme V1).

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern ist durch das Aufhängen von 9 Nistkästen an Gebäuden in Umgebung des Vorhabens vorab auszugleichen (Maßnahme CEF1).

Zur Tötung von ubiquitären Gehölzbrütern ist durch eine Rodung im Zeitraum Oktober bis Februar zu vermeiden (Maßnahme V2).

Eine Störung von Brutvögeln ist durch einen Verzicht auf Beschallung im Außenbereich, Verzicht auf Feuerwerk, Böller, etc., Verzicht auf Flugobjekte (Maßnahmen V3, V4 und V5) sowie durch eine umweltverträgliche Außenbeleuchtung (Maßnahme V8) zu vermeiden.

Eine Tötung von Zauneidechsen ist durch Bau und Unterhalt eines Reptilienzau-nes (Maßnahme V6) sowie durch quantitative Umsiedlung der Zauneidechse von der Vorhabenfläche auf eine Ausgleichsfläche (Maßnahme V7) zu vermeiden.

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist durch Habitataufwertung am Waldrand südlich des Vorhabens vorab auszugleichen (Maßnahme CEF2).

#### 10.12.610.11.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich aktuell auf 42.997 Ökopunkte. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 67 erbracht.

Bei Bepflanzung einer Fläche von mindestens 7.167 m<sup>2</sup> in einem Mindestab-stand von 13 x 13 m ergibt sich eine Ausgleichskapazität von 43.002 ÖP. Diese sind vollständig dem Eingriff durch den B-Plan „3. Hof Naturschutzzentrum“ zu- zuordnen. Das Flurstück befindet sich im privaten Eigentum. Der Eingriff wird somit vollständig ausgeglichen.

### **10.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Minimierung des Eingriffs und zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden Vorgaben zur Bepflanzung und zur Pflege gemacht.

Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen im Bereich des Waldrandes. Hier ist ein Streifen von 35m Niederwaldartig zu bewirtschaften. Es werde entsprechende Vorgaben gemacht. Die Bewirtschaftung wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

### **10.13 Flächen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt ist das Kulturdenkmal „Landstraße 20 - 3. Hof in Niederwasser“ einschl. Hinweisen zum Erhalt und zur Pflege.

## **11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften**

### **11.1 Dachformen**

Zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Umsetzung des geplanten Konzeptes werden Vorgaben für die Gestaltung der Dachlandschaft gemacht.

### **11.2 Werbeanlagen**

Da die Hauptnutzung eine touristische Zielsetzung hat, ist es erforderlich ein Mindestmaß an Werbeflächen herzustellen. Zulässig sind hierzu zwei Werbeanlagen mit einer Werbefläche von jeweils 20 m<sup>2</sup>, die beleuchtet sein dürfen. Vorgesehen ist aktuell ein Schriftzug an der Heizkraftzentrale, der auf die Naturpark-Infostelle/Infopoint aufmerksam macht.

Ergänzend sollen Fahnen im Bereich des Besucherparkplatzes installiert werden. Die Standorte sind im Detail mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

### **11.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überplanten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch an die Umgebung anzupassen. Vorstellbar wären hier ein Bauerngarten, Schaugarten, Streuobstwiesen oder ähnliches.

## 12 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss:

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am xx.xx.2022 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Hornberg beschlossen und am xx.xx.2022 im Amtsblatt der Stadt Hornberg ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am xx.xx.2022 im Amtsblatt der Stadt Hornberg ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

### Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich seiner Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2023 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2023 im Amtsblatt der Stadt Hornberg ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 ausgelegt.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

### Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2023 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzungen beschlossen.

### Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

## 13 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Hornberg, den xx.xx.2023

Winzer  
Bürgermeister

Achern, den xx.xx.2023

  
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90  
Planaufsteller

## 14 Anhang

1. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung  
(Dipl.-Biol. Hans Ondraczek, Horben – Stand: 19.01.2022)
2. Fledermausuntersuchung und artenschutzrechtliche Einschätzung  
(Biologische Gutachten Dietz, Haigerloch – Stand: 19.12.2021)
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
(Dipl.-Biol. Hans Ondraczek, Horben – Stand: 22.02.2023)
4. Natura 2000 – Vorprüfung  
(Dipl.-Biol. Hans Ondraczek, Horben – Stand: 31.10.2022)
5. Umweltbericht  
(Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. Winski –  
Stand: 22.02.2023)
6. Berechnung des Mittelwasserstandes der Gutach  
(RS Ingenieure, Achern – Stand: 13.08.2021)
7. Objektplanung Naturparkzentrum 3. Hof  
Ansichten Hof / Lageplan  
(Büro Hardy Happle, Wolfach – Stand: 06.04.2022)
8. Straßenplanung Einmündung Bundesstraße  
(RS Ingenieure, Achern – Stand: 24.02.2023)
9. Verkehrstechnische Untersuchung  
(RS Ingenieure, Achern – Stand: 08.12.2022)
10. Schalltechnische Untersuchung  
(Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart – Stand: 19.12.2022)