

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

Über den Bebauungsplan

„Unteres Dottenweiler“

in Loßburg

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 23.10.2012 den Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler**“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 23.10.2012 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler**“ in Loßburg besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 23.10.2012
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.10.2012

**§ 3
Beifügung zum Bebauungsplan**

Die Begründung vom 23.10.2012

Als Bestandteil der Begründung
Umweltbericht vom 23.10.2012

**§ 4
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:
Loßburg, den 23.10.2012

Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

Über den Bebauungsplan

„Unteres Dottenweiler“

in Loßburg

-Erlass von örtlichen Bauvorschriften-

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010 S. 416)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 23.10.2012 zum Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler**“ in Loßburg bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Satzung beschlossen:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 23.10.2012 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.10.2012.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Loßburg, den 23.10.2012

Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“Unteres Dottenweiler“**

IN LOSSBURG-STERNECK

BEGRÜNDUNG

Stand 23.10.2012

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

GEMEINDE LOSSBURG

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN „UNTERES DOTTENWEILER“

IN LOSSBURG-STERNECK

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernisse der Planaufstellung

Die Firma Horst Jäkle Tief-, Straßen- und Landschaftsbau hat Ihren Firmensitz im Bereich „Unteres Dottenweiler“ zwischen der Wäldener- und der Heimbachstraße auf Ortsgebiet Sterneck.

Neben dem klassischen Straßen- und Tiefbau werden Abbruch- und Recyclingarbeiten durchgeführt.

Der Garten- und Landschaftsbau ergänzt die o.g. Betätigungsfelder.

Im Spezialgebiet Horizontalbohrtechnik ist die Firma über die Kreisgrenze hinaus bekannt.

Das Firmengelände befindet sich derzeit noch im Aussenbereich, einem landschaftlich nicht unsensiblen Bereich, geprägt von einem Bach begleitendem Gehölzstreifen, angrenzendem Landschaftschutzgebiet, einem geschützten Biotop § 32, sowie angrenzenden Waldflächen.

Das Amt für Ordnung, Bau und Umwelt des Landratsamtes Freudenstadt hat die Firma aufgefordert entsprechende Bauantragsunterlagen einzureichen, um den bisher nicht genehmigten Betrieb baurechtlich zu sichern.

Im punktuellen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg wurde dieser Bereich bereits als Gewerbefläche aufgenommen und vom Gemeinderatsbeschluss festgestellt.

Zur Sicherung einer geordneten und sinnvollen betrieblichen Entwicklung hat sich die Firmenleitung nun entschlossen, einen Bebauungsplan zusammen mit der Gemeinde Loßburg aufzustellen.

In Vorgesprächen mit Fachbehörden des Landratsamtes wurden der Umfang und die Art der baulichen Nutzung festgelegt.

2 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Landwirtschaftliche Fläche mit Bestandsgebäuden festgesetzt. Im abgeschlossenen Änderungsverfahren ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Mit Gemeinderatsbeschluss wurde die Planung festgestellt und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteres Dottenweiler" umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und ist in dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 dargestellt.

Er wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück (Heimbachstr., K 4778)

im Westen: durch die Flurstücke Nr. 249 und 254/3 (Wäldener Str., L 412)
im Süden: durch das Flurstück Nr. 202/2 i.T., 202/4 (Bach) und 255/1
im Osten: durch das Flurstück Nr. 202/2 i.T., 202/4 i.T. (Bach) und 250 i.T.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke
202/2 i.T., 202/4 i.T. (Bach), 249, 250 i.T., 250/1, 251, 252 i.T. (Bach), 253/3.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im noch gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Änderung zu Gewerbegebiet liegt derzeit beim Landratsamt zur Genehmigung.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen geordneten Gewerbebetrieb mit möglicher baulicher Erweiterung geschaffen werden.

5.1 Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung

Derzeit befinden sich im Plangebiet unterschiedliche Gebäude teilweise älterer Bausubstanz mit früherer landwirtschaftlich/wohnbaulicher Nutzung, An- und Umbauten als Wohn- und Büronutzung sowie Lagerbereiche und ein Gebäude eines früheren Sägewerkbetriebes.

Die Verkehrsanbindung erfolgt derzeit über die Wäldenerstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Loßburg

Nach der Planung entstehen auf der Seite zwischen Bach und Heimbachstraße zusätzliche Flächen für Außenlager, Ausstellungsflächen, überdachte Lager- und Maschinenräume sowie für den Betriebsinhaber ein Wohnhaus.

Die nördliche Grundstückzufahrt an der Heimbachstraße wird nur noch als Zufahrt genutzt.

Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt in die Heimbachstraße soll die beengten Verhältnisse beim bestehenden Betriebsgebäude verbessern. Wichtig wird die Eingrünung des gesamten Areals sowohl entlang der Heimbachstraße als auch innerhalb des Betriebsgeländes.

Auf der Seite zwischen Bach und Wäldener Straße sollen im ehemaligen Sägewerksgebäude Maschinen und Spezialwerkzeuge untergebracht werden. Zusätzliche Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter und weitere Büroräume sind hier vorgesehen.

Die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt erfolgt unterhalb dieses Gebäudes.

Ein Weg entlang des Baches verbindet die beiden oben beschriebenen Teilbereiche.

Hier sollen auch die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter und weitere Lagerflächen entstehen.

Ein bepflanzter Erdwall trennt die Wäldener Straße vom Firmengelände.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen wird, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Loßburg auszuschließen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Baugrenzen, Grundflächen-, Geschossflächenzahl sowie der max. Gebäudehöhe (s. Einschrieb im Lageplan).

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsauflagen sind so festgesetzt, dass eine städtebauliche Ausgestaltung dem landschaftstypischen Charakter gerecht wird.

5.5 Festsetzungen der Grünordnung zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(siehe auch 'Textliche Erläuterungen zum Grünordnungsplan

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen mittleren naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. von § 8a BNatSchG dar. Dennoch möchte die Gemeinde durch einen gesonderten Grünordnungsplan, dessen Maßnahmenempfehlungen möglichst weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden, eine Minimierung des Eingriffs und insbesondere eine Durchgrünung des Plangebietes erreichen.

Schwerpunkte grünordnerischer Festsetzungen sind deshalb:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen durch geeignete Gestaltung der Belagsflächen
- Evtl. gezielte Behandlung und Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser
- Durchgrünung des Plangebietes durch entsprechende Pflanzgebote

5.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser: Anschlußpunkte für die Abwasserführung sind bereits vorhanden, die Entsorgung erfolgt durch die Gemeinde.

Oberflächenwasser Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Bestandsgebäuden und den unbedenklichen Lagerflächen wird in den Fuchsbach eingeleitet. Das Oberflächenwasser aus dem Bereich des neuen Wohnhauses soll in einen Retentionsteich im südöstlichen Planbereich eingeleitet werden.

Die Berechnung des Rückhaltebeckens erfolgt auf der Grundlage undurchlässiger Bodenverhältnisse. Der Teich soll über ein Stauvolumen das Oberflächenwasser aufnehmen und gedrosselt bis zur Reservestauenebene wieder abgegeben.

Frischwasser: Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt, der Anschluß erfolgt durch die Stadt.

Elektrizität: Die Versorgung erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Aufgrund der bisherigen Nutzung des B-Plan-Gebietes kann von einer ausreichend dimensionierten Versorgung ausgegangen werden.

6 Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Sichtschutz

Die bisherige unbefriedigende Situation in der Landschaft wird durch die geplanten Neupflanzungen erheblich verbessert.

6.2 Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz

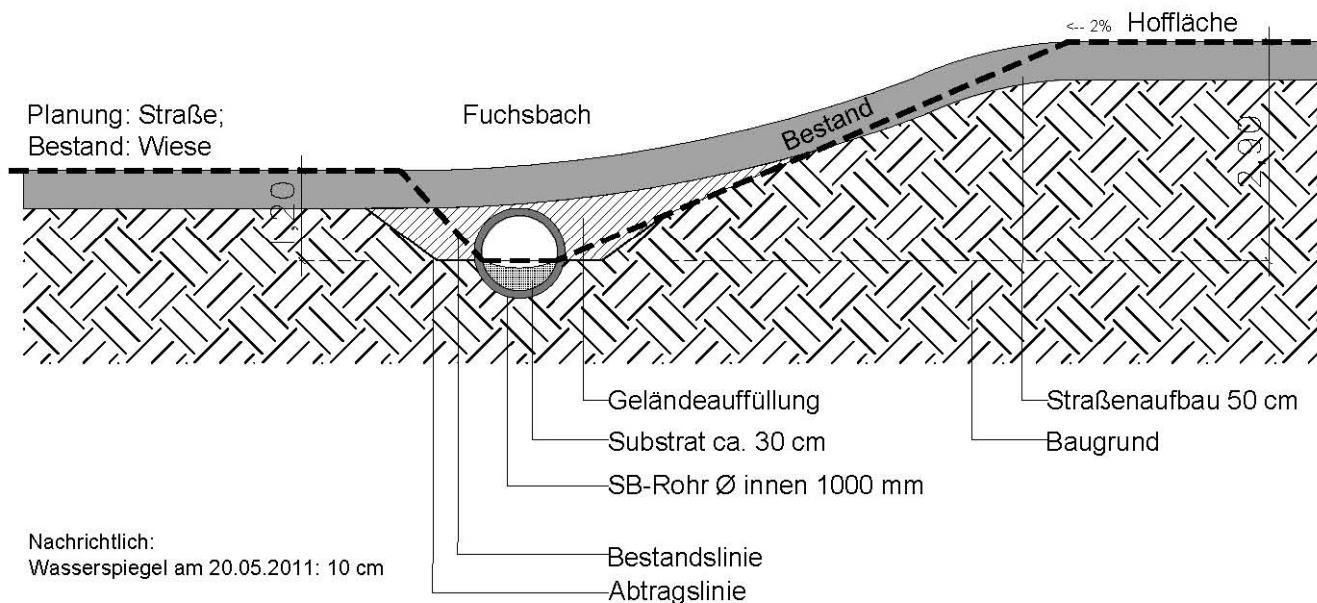
Der begleitende Grünordnungsplan untersucht die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild und zeigt die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und zum ggf. erforderlichen Ersatz von schädlichen Umweltauswirkungen auf. Diese fließen in den Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan mit ein und werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

Aus diesem Grund wird auf eine nähere Darstellung der Thematik an dieser Stelle verzichtet.

6.3 Gestaltung der Bachquerung

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wird eine Betonröhre in das Bachbett des Fuchsbaches eingegraben, sodass die Sohle mit min. 30 cm Erds substrat gefüllt wird. Dadurch wird eine nachhaltige Störung des Biotops Nr. 2742 (naturnahe Auwälder) – Bachlauf mit landschaftsprägendem Auwaldstreifen- nicht erheblich und eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

PRINZIPIPSKIZZE M 1:100



Die geplante Röhre im Bereich des Straßendurchlass (Wäldener Straße) hat einen Durchmesser von 600 mm.

Das notwendige Wasserrechtsverfahren für die Bachquerung wird erst mit der Realisierung durchgeführt.

7 Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, bei Bedarf werden private Grenzregelungen durchgeführt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Familie Jäkle.

8 Flächenbilanz

Eine ausführliche Flächenbilanzierung mit Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist dem Erläuterungstext zum Grünordnungsplan beigefügt.

9 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt.

Ausgefertigt Loßburg/Empfingen:

den 27.07.2010

geändert:

am 26.07.2011

geändert:

Empfingen, den 22.05.2012

zuletzt geändert:

Empfingen, den 23.10.2012

Büro Gfrörer

Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

Gebhard Gfrörer Dipl. Ing. (FH)

Anerkannt:

Loßburg, den 23.10.2012

Bürgermeisteramt

.....

Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

**GEMEINDE LOSSBURG
KREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“UNTERES DOTTENWEILER“**

IN LOSSBURG

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Stand 23.10.2012

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseerstraße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Loßburg

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

zum

BEBAUUNGSPLAN „ UNTERES DOTTENWEILER“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7 vom 20.04.2010 S. 357) berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010. S. 416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. S.1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 09.Mai 2009.

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 500) schwarz gestrichelt dargestellt.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.2 und 3 BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 8 BauNVO)

allgemein zulässig sind:

Punkte 1., 2., 4. § 8 BauNVO, Abs. 2

Ausnahmsweise zulässig ist:

Punkt 1. § 8 BauNVO, Abs. 3

Das Wohnhaus zum Gewerbebetrieb ist nur in dem Baufenster mit dem Eintrag Whs zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lebensmittel-Einzelhandel

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

3.1 Gewerbegebiet

3.1.1 Die Höhe der Baulichen Anlagen ist geregelt über die maximale Gebäudehöhe, die Dachneigung und die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf NN.

Dabei wird die EFH als gemittelter Wert aller 4 Gebäudeecken, bezogen auf das natürliche Gelände, ermittelt.

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf diese Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH).

3.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Gewerbegebiet:

Es wird eine abweichende Bauweise (a = abweichende Bauweise) festgesetzt, nämlich offen, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in begründeten Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar ist, als Ausnahme zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

6.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen (s. Lageplan).

7 NEBENANLAGEN

§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

9 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.
- Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
- Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.
- PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden.
- Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen mit einer Höhe über 0,8 m ab OK Bezugspunkt Fahrbahnhöhe freizuhalten.

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Ausnahmsweise können Stützmauern zugelassen werden.

11. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN GEGEN LÄRM

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für alle Neubauten bzw. Umnutzungen bestehender Gebäude muss im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" durchgeführt werden.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen vorgegebenen Schallimmissionsrichtwerte in der DIN 18005, Teil 5, „Schallschutz im Städtebau“ hingewiesen.

Besonders im Immissionsbereich der Wäldener- und Heimbachstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, sind die für Bebauung ausgewiesenen Flächen vorbelastet. Es wird von Seiten des Straßenbaulastträgers darauf hingewiesen, dass er sich an den Kosten aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen wird.

12. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 8a Abs.1 BNatSchG

Pflanzgebot großkroniger Laubbaum: An den im Plan festgesetzten Stellen sind großkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang mindesten 18-20 cm). Der festgelegte Standort kann um 5 m verändert werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artentsprechend zu ersetzen.

Im Bereich von Stellplätzen ist je 6 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen

Pflanzgebot Hecken: An den im Plan festgesetzten Stellen sind durchgehende freiwachsende Hecken in mindestens 2-reihiger Form zu pflanzen, zulässige Arten und Sorten siehe Pflanzenliste (Sträucher, mind. 2x verpflanzt, o.B., Höhe mindestens 60-100 cm).

private Grünflächen: Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche sind gärtnerisch oder als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün: Die Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Pflanzenliste zum B-Plan „Unteres Dottenweiler“

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauerhaft zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1) - Hochstamm mit Ballen, min. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche		
Im Bereich von Stellplätzen und Verkehrsflächen:		zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen	
Acer platanoides	Spitzahorn		
'Cleveland'	Hainbuche		
Carpinus betulus	Esche		
Fraxinus ex. 'Westhof's	Winterlinde		
Glorie'			
Tilia cordata			
'Greenspire'			

Pflanzgebot Laubbaum an der östlichen Gewerbegebietsgrenze (2) – H. mB, mind. 3xv.,
StU 16-18 cm

hier nur Verwendung schmalkroniger Laubbäume wie

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	Prunus avium 'Plena'	gef. bl. Vogelkirsche
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn	Pyrus call. 'Chanticleer'	chin. Wildbirne
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Pflanzgebot einreihige Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung (PFG 1)

Acer campestre	Feldahorn	Ribes alpinum 'Schmidt'	Alp.-Johannisb.
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	woll. Schneeball

evtl. vereinzelt eingestreut
auch nicht heimische
Blütensträucher möglich

Pflanzgebot Bäume und Sträucher an Gewässern, Gräben und Sickermulden (PFG 2)

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	gemeine Esche	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	gem. Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß	Salix fragilis	Bruchweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix eleagnos	Grauweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix triandra	Mandelweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus racemosa	Traubenholunder

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Parthenocissus quinquefolia var. *engelmannii* Wilder Wein
Hedera helix Efeu /

IV. HINWEISE

SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Der anfallende und nicht zum Wiedereinbau auf den Grundstücksflächen verwendbare Oberboden ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf andere landwirtschaftliche Flächen zur Verbesserung der Bodenqualität zu verbringen, sofern der Boden nicht auf dem Grundstück wiederverwendet werden kann.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

GEOLOGIE

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dgl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Mit der tatsächlichen Festlegung der beanspruchten Flächen im Bauantragsverfahren wird ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 25 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG).

ATLASTEN

Im Planbereich sind keine Ablagerungen bekannt.

Entwurfsbearbeitung

Empfingen, den 27.07.2010

geändert:

Empfingen, den 26.07.2011

geändert:

Empfingen, den 22.05.2012

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 23.10.2012

Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 23.10.2012

Gebhard Gfrörer
Dipl.Ing. (FH)

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten

Hauser, 1. Stellvertreter des Bürgermeisters

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“Unteres Dottenweiler“**

**IN
LOSSBURG-STERNECK**

**UMWELTBERICHT
mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Stand: 23.10.2012

ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS, RECHTSGRUNDLAGEN UND VORGABEN	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	1
1.3 Vorgaben und Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen .	2
2 UMWELTBERICHT ZUM BBP “UNTERES DOTTENWEILER“ IN LOSSBURG-STERNECK	3
Gebietsbeschreibung.....	3
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	4
2.1 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen	5
Biotop / Arten	5
Boden.....	6
Oberflächenwasser	6
Grundwasser	7
Klima / Luft.....	7
Orts-/ Landschaftsbild.....	7
Erholung	8
Mensch	8
Kultur- und Sachgüter.....	8
Wechselwirkung.....	8
Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen	8
Prognose und Planungsalternativen.....	8
2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	9
Anhang	11
I. Pflanzenliste	11
II. Bewertungsmethode Schutzgut Arten und Biotop.....	12

Anlagen

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 1.000

1 ANLASS, RECHTSGRUNDLAGEN UND VORGABEN

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Unteres Dottenweiler" in Loßburg-Sterneck, Kreis Freudenstadt. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen bestehenden Betrieb der Straßen-, Tiefbau-, Abbruch- und Recyclingarbeiten durchführt sowie im Garten- und Landschaftsbau tätig ist. Für das vorhandene, im Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche mit Bestandsgebäuden) liegende Firmengelände existiert noch kein Bebauungsplan.

Durch die Aufstellung und Durchführung des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden zur Sicherung und Neuordnung der vorhandenen Betriebsflächen sowie der ansässigen Firma eine geordnete und sinnvolle betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist. Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

1.1 Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), (BGBl. I. S. 2585) m. W. v. 01.03.2010. Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. IS.1509).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. Nr. 17 vom 28.12.2004 S.908), zuletzt geändert durch Artikel 34 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 255)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 13. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 370, 379)
- Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 367, 370)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und gilt ab dem 01.03.2010.
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2010 (GBl. S. 565).
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2461)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- 22. BImSchV – Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftreinhalteverordnung)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht.

Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

1.3 Vorgaben und Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen

- **Regionalplan Nordschwarzwald 2015:** Ausweisung als Gewerbe in Planung, Gebiet für Erholung und Tourismus
- **Flächennutzungsplan:** Im rechtskräftigen FNP ist das Gebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im abgeschlossenen Änderungsverfahren ist die Fläche als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Mit Gemeinderatsbeschluss wurde die Planung festgestellt und dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.
- **Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG:** Der durch das Plangebiet fließende Bach ist als Naturnaher Abschnitt eines Mittelgebirgsbachs mit Gewässerbegleitender Auwaldstreifen besonders geschützt (Im Norden Offenland Biotop Nr. 2742 'Bach mit Auwald NW Sterneck, Dottenweiler'. Im Süden Waldbiotop Nr. 6148 'Bergbach W Sterneck'). Darüber hinaus tangiert das Plangebiet randlich im Südosten eine Hochstaudenflur quelliger / sumpfiger Standorte, die als Biotop Nr. 2743 geschützt ist (Hochstaudenflur NW Sterneck, 'Hinter dem Nachtberg')
- **FFH- und Vogelschutzgebiete / Natur- oder Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale:** nicht betroffen
- **Sonstige Schutzgebiete:** Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte - Nord
- **Wasserschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete:** nicht betroffen

2 UMWELTBERICHT ZUM BBP "UNTERES DOTTENWEILER" IN LOSSBURG-STERNECK

Gebietsbeschreibung

Das rund 2,5 ha große Plangebiet befindet südöstlich von Loßburg in einem Seitental des Heimbachtals im Bereich des Oberen Buntsandsteins.

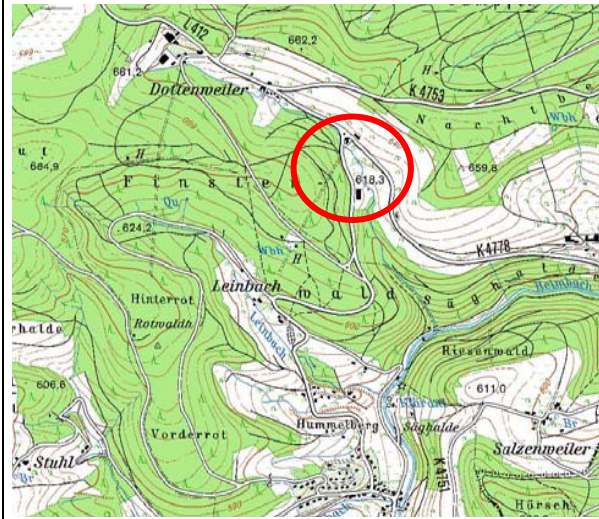
Begrenzt wird das Gebiet im Osten von der Heimbachstrasse und im Westen von der Wäldener Straße, die an der Nordgrenze des Plangebiets ineinander einmünden. Im Süden wird das Gebiet von Fichten-Tannewäldern bzw. landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Gebiet wird von Nord nach Süd vom Oberlauf eines naturnahen Mittelgebirgsbaches durchflossen, der steil eingeschnitten, mehrere Meter unter Flur verläuft und von einem hochwüchsigen und landschaftsbildprägenden Auwaldstreifen begleitet wird.

Die westlich des Bachlaufs gelegenen Plangebietsteile umfassen auf einer Breite von ca. 30 bis 80 m Flächen zwischen der Wäldener Straße und dem Bachlauf / Bachgehölz. Der überwiegende Teil wird dabei im Südwesten von Betriebsflächen eines ehemaligen Holzverarbeitenden Betriebs eingenommen mit großflächig versiegelten / teilversiegelte Flächen, einem nicht mehr genutztem großvolumigen Gebäude, so wie Abbruch- und Lagerflächen. Nach Südosten zum Bachgehölz hin schließt sich auf Böschungen eines Aufschüttungsgeländes ein jüngeres Sukzessionswäldchen mit u.a. Eschen, Weiden und Schwarzerlen an. Im Norden umfasst das Gebiet eine durchschnittlich ausgebildete Fettwiese mittlerer Standort, die im äußersten Norden leicht verbracht ist und von Gräsern dominiert wird. Die Wiese wird von breiten nitrophytischen Säumen umgeben, die längs des Bachgehölzes fast durchgehend als Brennesselfluren ausgebildet sind. An den Böschungen der Wäldener Straße befinden sich im Norden zwei ältere Kirschbäume, nach Süden schließt sich ein kleines artenarmes Feldgehölz an.

Die östlich des Baches gelegenen Plangebietsteile umfassen auf einer breite von ca. 45 bis 90 m Flächen zwischen dem Bachgehölz im Westen und der Heimbachstraße im Osten. Im Norden befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gartenflächen, nach Süden schließen sich Lagerflächen (Baumaterial, -maschinen, -schutt, Fahrsilos) des ansässigen Baubetriebs an.

Zwischen den Betriebsflächen befinden sich einige Ziergehölzpflanzungen und ältere Fichten. Die Lagerflächen reichen teilweise bis an die Böschungsoberkante des Baches und Bachgehölz, teilweise ziehen sich auch breite Brennesselfluren zwischen den Lagerflächen und dem Bachgehölz hin. Nach Südwesten schließen sich Grünlandflächen und einzelnen Obstbäumen längs einer geschotterten Zufahrt an. Das Grünland besteht aus durchschnittlich ausgebildeten Fettwiesen mittlerer Standorte, Teilflächen werden auch als privates Kleinspielfeld / Spielplatz (Fußballtore, Spielgeräte) genutzt mit Rasenflächen.



Ansicht aus Norden auf den südöstlichen Teil des Plangebiets



Ansicht aus Norden auf südwestliche Teile des Plangebiets



Ansicht aus Süden auf nördliche Teile des Plangebiets

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung: Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und rechtliche Sicherung vorhandener gewerblich genutzter Flächen geschaffen sowie eine geordnete betriebliche Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Die bebaubaren Flächen werden nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Größe: Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 24.605 m² davon werden 11.605 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und 0,6. 10.955 m² des Plangebiets werden augenblicklich bereits von der vorhandenen Firma als Betriebsgelände genutzt (Gebäude, Verkehrsflächen, Lagerflächen).

Im einzelnen setzt sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aus folgenden Nutzungen und Flächenausweisungen zusammen:

Flächenbilanz (Planung)	
überbaubare Flächen (GRZ 0,8 und 0,6)	9.022 m ² (36,7 %)
private Grünfläche	4.612 m ² (18,7 %)
Pflanzbindungen (einsch. Wald)	4.270 m ² (17,4 %)
extensiv genutztes Grünland	2.238 m ² (9,1 %)
Flächen für Pflanzgebote	2.324 m ² (9,4 %)
Gewässer (Bachlauf, Retentionstümpel)	957 m ² (3,9 %)
Verkehrsflächen / Stellplätze	1.038 m ² (4,2 %)
Verkehrsrün	144 m ² (0,6 %)
Einzelbäume (Pflanzbindung / Planzgebot)	5 St. / 38 St.

BBPGeltungsbereich = 24.605 m² (100 %)

Erschließung: Von den bisherigen zwei Zufahrtmöglichkeiten von der Heimbachstraße im Nordosten aus auf das bestehende Betriebsgelände wird eine geschlossen. Das Betriebsgelände wird zukünftig hauptsächlich von Wäldener Straße aus im Osten erschlossen mit einem Verbindungsweg einschl. angrenzender Stellplätze zur südwestlich gelegenen Gewerbefläche, dazu ist die Überbrückung des vorhandenen Bachlaufes erforderlich.

Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Loßburg

Grünordnung: Als Grünordnerische Maßnahmen sind Pflanzgebote zur Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen sowie Pflanzbindungen für das landschaftsprägende Bachgehölz und weitere Gehölzstrukturen im Plangebiet.

Längs des Baches werden extensiv genutzte Gewässerrandstreifen ausgewiesen und im Südosten eine naturnah gestaltete Retentionsfläche für unbelastetes Oberflächenwasser angelegt.

Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.



2.1 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes			zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	
Biotope / Arten	Die Wertigkeit (naturschutzfachliche Bedeutung), der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen / Nutzungen verteilt sich über eine Fläche von 24.605 m ² wie folgt (siehe auch beiliegender Bestandsplan):			Die geplante Gewerbegebietsausweisung beansprucht zum überwiegenden Teil bestehende Lagerflächen (versiegelt / teilversiegelt) bzw. bereits bebaute Flächen einschl. Nebenanlagen / -flächen (Garten, Rasen, Ziergehölzpflanzungen, Brennesselfluren etc.) die für den Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung sind. In geringerem Umfang kommt es auch zum Verlust von mittelwertigen Biotoptypen wie Fettwiesen, nitrophytische Säume (meist Brennesseldominant) und von 10 Einzelbäumen. Als erheblich sind die Eingriffe die durch die geplante Bachüberbrückung in den vorhandenen Bachlauf einschl. Bachgehölz verursachte werden (ca. 75 m ²) zu bewerten. Durch das Vorhaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), verursacht.	x bis ● ● ●● x bis ●	Vermeidung und Minimierung <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; • Erhalt (Pflanzbindung) vorhandener Bäume (5 St.) und Gehölzflächen (4.133 m²); • Durchführung von Gehölzrodungen / Baufeldräumungen außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten im Winterhalbjahr; • Abrückung bestehender Lagerflächen vom Gewässerrand und Ausweisung von extensiv genutzten Gewässerrandstreifen längs des Baches; • In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wird der zu überquerende Bachlauf in eine Betonröhre (D = 600 mm) verlegt, die mit einem mind. 30 cm Erds substrat gefüllt wird. Eine Ausnahme genehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Ausgleich (planintern) <ul style="list-style-type: none"> • PFG 1 Heckepflanzung auf privater Grünfläche (126 m²); • Neupflanzung hochstämmiger Laubbäume (38 St.); • PFG 2: Standortgerechte Heckenpflanzungen (1.906 m²); • Anlage eines naturnahen Retentionstümpels (525 m²) und Bepflanzung mit Gebüsch an feuchten Standorten (PFG 3 = 292 m²); • Entwicklung von extensivem Magerwiesen mittlerer Standorte (2.238 m²) Pflege: 1-2 Mahd, Mähgut abräumen, keine Düngung; Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets durch die dargestellten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung S. 8). Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.	
	Wertstufe	Biotoptyp					Fläche
	Sehr hoch	12.10 Naturnaher Bachabschnitt					432 m ² (2 %)
	Hoch	35.41 Hochstaudenflur quelliger / sumpfiger Standorte, artenarm 52.33 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen					3.297 m ² (13 %)
	Mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm 35.11 Nitrophytische Saumvegetation 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte, artenarm / straßennahe Lage 41.10 Feldgehölz, artenarm, straßennahe Lage 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte, artenarm, straßennahe Lage 58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen, initialer Bestand					8.055 m ² (33 %)
	Gering	35.30 Dominanzbestand –Brennesselflur 44.10 Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch 44.20 Naturraum- oder standortfremde Hecke 60.60 Garten					1.410 m ² (6 %)
	Sehr gering / keine	33.80 Rasen 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche 60.21 Versiegelte Fläche einschl. Pflasterflächen 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke 60.23 Wassergebundener Decke und Pflanzenbewuchs (60.41 Lagerflächen, Baumaterial (11.411 m ² (46 %)
Die Bewertung erfolgte gemäß der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).							
Unabhängig von der Flächenbilanz kommen im Gebiet 15 Einzelbäume vor							
Arten: Im Plangebiet treten einige geschützte europäische Vogelarten auf. Brutvorkommen beschränken sich dabei auf das Bachgehölz (Zaunkönig, Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Rotkehlchen) sowie auf den vorhandenen Gebäudebestand mit typischen Gebäudebrütern (Hausrotschwanz, Hausperling). Als Durchzügler / Überflüge traten im Gebiet folgende Arten auf Mäusebussard, Rabenkrähe, Wacholderdrossel, Mönchsgrasmücke. Andere besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten innerhalb der Eingriffsflächen nicht festgestellt werden. Bei den von der Planung betroffenen Vogelarten handelt es sich um verbreitete, nicht gefährdete Arten mit ausreichenden Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt und es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kommt.							

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / x nicht erheblich

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen												
<p>Boden</p>	<p>Gering / Sehr gering: Ca. 12.712 m² (= 50 %) der Bodenflächen im Plangebiet sind für den Bodenschutz von geringer /sehr geringer bzw. ohne Bedeutung (bebaute, versiegelte, teilversiegelte Flächen, Lagerflächen, anthropogen veränderte Bodenflächen wie Straßenböschungen, Aufschüttungen, Verfüllungen, Erdmieten)</p> <p>Mittel: Die anderen Flächen des Plangebiets umfassen naturnahe Böden des Oberen Buntsandsteins, die bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit wie folgt eingestuft werden:</p> <table border="1" data-bbox="197 507 855 715"> <thead> <tr> <th>Bodenfunktionen</th> <th>Leistungsfähigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Filter und Puffer für Schadstoffe</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Standort für Kulturpflanzen</td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Standort für die natürliche Vegetation</td> <td>gering bis mittel</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsgeschichtliche Urkunden</td> <td>gering</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Bewertung erfolgt gemäß Heft 31 aus der Reihe. Luft Boden Abfall des Umweltministeriums Baden- Württemberg, 1995 sowie der Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, 1998)</p> <p>Gemäß dem Bewertungsrahmen nach Heft 31 sind Standorte, die 1 x die Bewertungsklasse 4 (= hoch) oder 2 x die Bewertungsklasse 3 (= mittel) aufweisen von einer mittleren Bedeutung für den Bodenschutz.</p>	Bodenfunktionen	Leistungsfähigkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	Standort für Kulturpflanzen	mittel	Standort für die natürliche Vegetation	gering bis mittel	Landschaftsgeschichtliche Urkunden	gering	<p>Die ausgewiesenen Gewerbeflächen beanspruchen zum überwiegenden Teil bereits bebaute Flächen, Lagerflächen (versiegelt / teilversiegelt) oder sonstige anthropogen überprägte Böden.</p> <p>Naturnahe Böden werden in einem Umfang von 2345 m² beansprucht. Betroffen sind davon Böden mit einer in der Gesamtbewertung mittleren Bedeutung für den Bodenschutz.</p> <p>Gleichzeitig ergibt sich im Rahmen der Neuordnung der Flächen die Möglichkeit bisher versiegelte und teilversiegelte Flächen in einem Umfang von 1115 m² zurückzubauen bzw. zu rekultivieren so dass es zu einer Nettoneuversiegelung / Bebauung von naturnahen Böden in einem Umfang von 1230 m² kommt.</p>	<p>●</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Dauerhafte Begrünung und extensive Nutzung (ohne Dünung) der verbleibenden Freiflächen; • Durchführung von Erdarbeiten im Massenausgleich und möglichst bei trockener Witterung;; • Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen sowie Teilen der inneren Erschließungsstraßen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung; • Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Die Wiederverwendung des Oberbodens erfolgt auf den Pflanzgebotsflächen bzw. Freiflächen im Gebiet; <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückbau und Rekultivierung nicht mehr benötigter Asphaltflächen (216 m²) und Flächen mit wassergebundenem Belag (899 m²) im Plangebiet; • Rückbau und Rekultivierung des außerhalb des Plangebiets angelegten Parkstreifens an der Heimbachstraße mit wassergebundenen Belag (ca. 114 m²); <p><i>Bei einer konsequenten Durchführung aller dargestellten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung / -minimierung sowie zum Ausgleich kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.</i></p>
Bodenfunktionen	Leistungsfähigkeit															
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel															
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch															
Standort für Kulturpflanzen	mittel															
Standort für die natürliche Vegetation	gering bis mittel															
Landschaftsgeschichtliche Urkunden	gering															
<p>Oberflächenwasser</p>	<p>Hoch: Durch das Plangebiet läuft ein Mittelgebirgsbach der im Geltungsbereich naturnah ausgebildet ist und nach § 30 BNatSchG unter Schutz steht. Das Bachbett verläuft mehrere Meter unterhalb des Geländes. Das Gewässerumfeld ist im Nordosten und Südwesten durch die angrenzenden Nutzungen gestört (Bebauung, versiegelte Flächen, Lagerflächen, Verdolung durch Straßenüberquerung). Üppige und breite Brennesselsäume längs des Bachgehölzes lassen auf Nährstoffeinträge aus angrenzenden Flächen schließen. Ausgeprägte Gewässerrandstreifen sind nicht vorhanden.</p> <p>Der Bach führt zeitweise nur sehr wenig Wasser und verläuft durchgehend unter einem hochwüchsigen und gut ausgebildeten Auwaldstreifen.</p>	<p>Der Bachlauf soll im Norden durch eine innere Erschließungsstraße überbrückt werden, was zu Eingriffen in das Bachgehölz und den Bachlauf führt.</p> <p>Positive Auswirkungen (Verringerung von Stoffeinträgen) gehen von der Rücknahme von bisher unmittelbar in Bachnähe gelegener Lagerflächen und deren Umwandlung in extensiv genutztes Grünland aus.</p>	<p>● bis ●●</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Abrückung bestehender Lagerflächen vom Gewässerrand und Ausweisung von extensiv genutzten Gewässerrandstreifen längs des Baches; • Die Bachüberbrückung erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mittels einer Betonröhre in die der Bachlauf verlegt wird (Durchmesser 600 mm mit mind. 30 cm Sohlensubstrat); • Die verbleibenden Flächen des Bachgehölzes werden erhalten (Pflanzbindung); <p>Ausgleich</p> <p>Das notwendige Wasserrechtsverfahren für die Bachquerung wird erst mit der Realisierung durchgeführt.</p>												

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✕ nicht erheblich

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Grundwasser	<p>Gering: Gemäß den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (LfU 2005) bilden die hauptsächlich im Gebiet anstehenden hydrogeologischen Schichten des Oberen Buntsandsteins in bezug auf das Grundwasser ein Schutzgut von geringer Bedeutung (Grundwassergeringleiter) Wasserschutzgebiete oder bedeutsame und nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. <u>Vorbelastungen:</u> Durch den hohen Anteil an bebauten und versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet bereits vermindert.</p>	<p>Erheblich Beeinträchtigung des Grundwassers sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen mit überwiegende anthropogen überprägten Bodenflächen, der wenig bedeutenden Grundwasservorkommen und der vergleichsweise geringen Beanspruchung von naturnahen Böden (ca. 2345 m² siehe Schutzgut Boden) nicht zu erwarten.</p>	●	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Herstellung von Lagerflächen, Stellplätzen sowie Teilen der inneren Erschließungsstraßen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung; • Rückbau und Rekultivierung nicht mehr benötigter Asphaltflächen und Flächen mit wassergebundenem Belag (1115 m²) <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens zur Rückhaltung, Versickerung und verzögerten Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser; <p><i>Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.</i></p>
Klima / Luft	<p>Mittel bis gering: Wirksame Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete mit positiven Wirkungen auf Siedlungs- und sonstige Belastungsflächen sind aufgrund der geringen Größe der vorhandenen Freiflächen im Plangebiet nicht betroffen. Der Talzug dürfte eine gewisse Funktion als Frisch- und Kaltluftabflussbahn besitzen. Durch die im Südwesten anschließenden Waldflächen wird der Abfluss jedoch behindert. Vorbelastungen bestehen im Gebiet aufgrund des hohen Anteils an versiegelten und bebauten Flächen sowie in bezug auf die lufthygienische Situation durch verkehrsbedingte Immissionen von den angrenzenden Straßen</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas oder der lufthygienischen Situation sind nicht zu erwarten.</p>	● bis ✕	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Pflanzung von Hecken, Gebüsch (2.324 m²) und Bäumen (38 St.) längs der Heimbach und Wäldener Straße sowie innerhalb und am Rand des Plangebiets; • Erhalt (Pflanzbindung) von im Gebiet vorhandenen Einzelbäumen (5 St.) und Gehölzflächen (4.270 m²); • Ausbildung geplanter Lagerflächen sowie von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen; • Rückbau und Rekultivierung nicht mehr benötigter Asphaltflächen; • Begrünung der verbleibenden Freiflächen im Baugebiet; <p>Ausgleich</p> <p><i>nicht erforderlich</i></p>
Orts-/ Landschaftsbild	<p>Gering: Die nordöstlichen und südwestlichen Teile des Plangebiets mit bestehender Bebauung, großflächig versiegelten und teilversiegelten Flächen, Lagerflächen angrenzenden Straßen sowie einem großvolumigen Gewerbebau sind in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als bereits beeinträchtigt zu bewerten. Mittel: Im Nordwesten und Südosten umfasst das Plangebiet kleinere Reste einer typischen Auenlandschaft mit Grünland und einer landschaftsbildprägend Bachgehölzkulisse. Das Erscheinungsbild ist jedoch durch die angrenzende Nutzung, Infrastrukturen und Bebauung in der Gesamtwahrnehmung als beeinträchtigt einzustufen. Die Einsehbarkeit des Plangebiets ist aufgrund der Tallage, angrenzender Waldflächen und landwirtschaftlicher Gebäude, sowie dem hochwüchsigen Bachgehölz gering.</p>	<p>Erheblich Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten. Der geringfügige Eingriff in das vorhandene landschaftsbildprägende Bachgehölz durch die geplante Überbrückung des Baches, dürfte landschaftlich kaum in Erscheinung treten. Insgesamt ist durch die geplante Eingrünung mit Hecken längs der Plangebietsränder mit einer Verbesserung der landschaftlichen Einbindung gegenüber der bestehenden Situation zu rechnen.</p>	●	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; • Pflanzbindungen zum Erhalt der landschaftsprägenden Bachgehölzkulisse; • Erhalt (Pflanzbindung) von im Gebiet vorhandenen Einzelbäumen (5 St.) und einem kleinem Feldgehölz (100 m²); • Pflanzung von Hecken, Gebüsch (2.324 m²) und Bäumen (38 St.) längs der Heimbach und Wäldener Straße sowie innerhalb und am Rand des Plangebiets zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets; <p>Ausgleich</p> <p><i>Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</i></p>

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Erholung	Gering: Das Plangebiet ist durch öffentliche Fußwege nicht erschlossen. Angrenzende Wegeverbindungen mit besonderer Bedeutung als Rad-, Wander- oder Spazierwege sind ebenfalls nicht betroffen. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.	Keine Beeinträchtigung öffentlicher Erholungsfunktionen	✘	Nicht erforderlich
Mensch	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen über die zu den anderen Schutzgütern dargestellten Sachverhalte hinaus betroffen.	Keine Beeinträchtigung zu erwarten	✘	Nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Kultur und Sachgüter befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine im Gebiet.	Keine.	✘	nicht erforderlich
Wechselwirkung	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.		✘	nicht erforderlich
Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen				
<p>Da die Flächenausweisung zum überwiegenden Teil bereits bestehende Bau- und Lagerflächen beansprucht ist der Grad der zu erwartenden Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die überwiegende Mehrzahl der Schutzgüter als mäßig bis gering einzustufen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen, wenn auch nur punktuell, werden durch den Eingriff in den geschützten Bachlauf mit Bachgehölz verursacht (Schutzgut Biotop / Arten) sowie durch den üblichen mit Bauvorhaben verbundenen, anlagebedingten Flächenverbrauch (Schutzgut Boden).</p>			<p>● bis ✘</p> <p>● bis ●●</p>	Bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in die Schutzgüter innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✘ nicht erheblich

Prognose und Planungsalternativen	
Standort- und Planungsalternativen	Die Baugebietsausweisung dient der Standortsicherung für einen bestehenden Gewerbebetrieb sowie als Grundlage für eine baurechtliche Neuordnung des Gebiets. Die Untersuchung von Standortalternativen ist damit nicht erforderlich. Die vorliegende Planung richtet sich an den vorgegebenen Infrastrukturen, bestehenden Betriebsflächen und Arbeitsabläufen der Firma aus. Nach Prüfung verschiedener Planungsvarianten im Vorfeld, wurde der vorliegende Entwurf als besonders geeignet und wirtschaftlich ausgewählt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei einer Nutzung des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes werden zum überwiegenden Teil bereits bestehende Bau- und Lagerflächen und zum geringeren Teil landwirtschaftliche Flächen im bisher unbebauten Außenbereich rechtskräftig in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Bei einer konsequenten Durchführung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich können die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen weitgehend innerhalb des Gebiets ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt über die vorhandene Situation hinaus verbleiben. Insbesondere kann durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung der Gewerbeflächen gegenüber der augenblicklichen Situation eine bessere landschaftliche Einbindung der Nutzflächen sowie durch das Abrücken von Lagerflächen vom Bach auch eine Reduzierung von möglichen Stoffeinträgen ins Gewässer erzielt werden.
Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich und als ungegliederter Lagerplatz/ Betriebsgelände genutzt werden. Insbesondere sind aufgrund fehlender Abstandflächen weiterhin starke Stoffeinträge in den angrenzenden Bachlauf zu erwarten.
Monitoring	Überprüfung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen, einschl. Gewässerrandstreifen und Pflanzbindungen in den ersten 3 Jahren je einmal. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Gemeinde beauftragten Person.

2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Arten und Biotope

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung bzw. anhand der erfassten Biotoptypen gemäß der, "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LFU, 2005), wie folgt (Erläuterungen siehe Anhang II):

Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung bezogen auf die Flächennutzungen bzw. auf das Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptypen	Bestand			Planung		
	1 Biotopwert	2 Fläche in m ²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	1 Biotopwert	2 Fläche in m ²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand / Erhalt						
12.10 Naturnaher Bachabschnitt	35	432	15.120	35	427	14.945
12.22 Stark ausgebauter Bachabschnitt	-	-	-	8	5	40
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (normale Ausbildung)	13	6.355	82.615	-	-	-
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	10	148	1.480	-	-	-
33.80 Rasen	4	456	1.824	-	-	-
35.11 Nitrophytische Saumvegetation	12	495	5.940	-	-	-
35.30 Dominanzbestand (Brennnesselflur)	8	710	5.680	-	-	-
35.41 Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte (artenarme Ausbildung)	17	27	459	17	27	459
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (artenarm / straßennahe Lage)	12	31	372	-	-	-
41.10 Feldgehölz (artenarm, straßennahe Lage)	12	100	1.200	12	100	1.200
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm, straßennahe Lage)	12	38	456	12	38	456
44.10 Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch	6	20	120	-	-	-
44.20 Naturraum- oder standortfremde Hecke	6	150	900	-	-	-
45.30 a Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen (35.30 / 60.23/ 60.41)	-	9 St.	4.993	-	2 St.	1.225
45.30 b Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41 / 35.11)	-	5 St.	2.905	-	2 St.	1.021
45.30 c Einzelbaum auf hochwertigen Biotoptypen	-	1 St.	75	-	1 St.	75
52.33 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen	21	3.270	68.670	21	3.200	67.200
58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen (initialer Bestand)	15	888	13.320	15	795	11.925
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.689	1.689	-	-	-
60.21 Völlig versiegelte Straße, Weg oder Platz	1	2.660	2.660	-	-	-
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	2	2.925	5.850	-	-	-
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke und Pflanzenbewuchs	4	1.005	4.020	-	-	-
60.41 Lagerflächen (Baumaterial)	2	2.676	5.352	-	-	-
60.60 Garten	6	530	3.180	-	-	-
Planung						
Gewerbegebiet (GE) -->11.605 m² davon:						
60.10 Überbaubare Fläche (GRZ 0,8): 10.800 m ² abzüglich Pflanzgebot Hecke (=126 m ²) 10.800 - 126 m ² = 10.674 x 0,8 --> 8.539 m ²	-	-	-	1	8.539	8.539
60.60 Private Grünfläche 10.674 m ² x 0,2 -->2.135 m ²	-	-	-	6	2.135	12.810
Pflanzgebot Hecke auf privater Grünflächen (PFG 1)	-	-	-	10	126	1.260
60.10 Überbaubare Fläche (GRZ 0,6): 805 m ² x 0,6 --> 483 m ²	-	-	-	1	483	483
60.60 Private Grünfläche 805 m ² x 0,4-->322 m ²	-	-	-	6	322	1.932
Sonstige Flächen und Elemente						
60.21 Völlig versiegelte Straße, Weg oder Platz	-	-	-	1	874	874
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke (Stellplätze)	-	-	-	2	164	328
60.60 Private Grünfläche	-	-	-	6	2.155	12.930
41.20 Pflanzgebot (PFG 2): Heckenpflanzung	-	-	-	15	1.906	28.590
45.30a Pflanzgebot Einzelbäume private Grünfläche (= geringwertiger Biotoptyp) Ansatz: 6 Bäume = 6 St. * (StU 20 + 80 cm) * Wert 6	-	-	-	-	6 St	3.600
45.30b Pflanzgebot Einzelbäume in Hecke (= mittelwertiger Biotoptyp) Ansatz: 18 Bäume = 18 St. * (StU 20 + 80 cm) * Wert 5	-	-	-	-	18 St	9.000
58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen (initialer Bestand) zu Pflanzbindung Wald hier Entwicklu	-	-	-	15	110	1.650
60.50 Verkehrsgrün	-	-	-	4	144	576
Planinterne Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)						
13.20 Naturnaher Tümpel	-	-	-	21	525	11.025
33.43 Entwicklung von extensivem Magerwiesen mittlerer Standorte	-	-	-	19	2238	42.522
42.30 Gebüsch feuchter Standorte (PFG 3)	-	-	-	21	292	6.132
45.30c Pflanzgebot Einzelbäume auf hochwertigen Biotoptyp (33.43) Ansatz: 14 Bäume = 14 St. * (StU 20 + 80 cm) * Wert 4	-	-	-	-	14 St	5.600
Summe:	24.605	228.880	228.880	Summe:	24.605	246.397

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann somit innerhalb des Plangebietes durch die dargestellten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden, so dass weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich sind.

Sonstige Schutzgüter

Für die anderen untersuchten Schutzgüter wurde in den vorstehenden Kapiteln soweit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt.

Hier kann bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/ Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, inner- oder außerhalb des Plangebiets, sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Empfingen, den 27.07.2010

Geändert: 26.07.2011

22.05.2012

23.10.2012

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

I. Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot hochstämmige Laubbaum auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Quercus robur / Stiel-Eiche

Fraxinus excelsior / Esche

Prunus avium / Vogelkirsche

Zulässige sind auch lokale Obstbaumsorten als Hochstamm.

Pflanzgebot 1 - Hecke auf privaten Grünflächen

Arten siehe PFG 2 der Anteil von nicht standortheimischen Gehölzarten darf 30% nicht überschreiten

Pflanzgebot 2 (PFG 2) - Hecke auf öffentlichen Grünflächen

Qualität: Str., 2*v., 60-100 cm

Heister und Stammbüsche, 3xv., mB., 200-250

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Corylus avellana Haselnuß

Fraxinus excelsior Esche

Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Ligustrum vulgare Liguster

Prunus avium Vogelkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundsrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Pflanzgebot 3 (PFG 3): Gebüsch auf öffentlichen Grünflächen an Tümpeln und sonst. Gewässern

Qualität: Sträucher, 2xv, oB., 60-100

Heister und Stammbüsche, 3xv., mB., 200-250 cm

Euonymus europaeus Gewöhl. Pfaffenhütchen

Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche

Salix purpurea Purpur-Weide

Alnus glutinosa Schwarz-Erle

Salix rubens Fahl-Weide

Salix viminalis Korb-Weide

Salix cinerea Grau-Weide

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

II. Bewertungsmethode Schutzgut Arten und Biotope

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt in Anlehnung an die "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2004), die nachfolgend beispielhaft für den Biotoptyp '33.41 Fettwiese mittlerer Standorte' dargestellt ist (die dem Biotoptyp vorgestellte Nummer entspricht der Nummerierung nach der Biotoptypenliste von Baden-Württemberg).

Ermittlung des Biotopwerts					
1	2	3	4	5	6
Grundwert	Wertspanne	Faktor Prüfmerkmale*	Biotopwert (Spalte 1 x Spalte 3)	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Spalte 4 x Spalte 5)
13	8-19	0,8	10	2.000	20.000
<p>*Zutreffendes Prüfmerkmal: - = normale Ausbildung x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung</p> <p style="text-align: right;">x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z.B. infolge Brache) x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern</p>					
Wertstufe III = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung					

Grundwert: Der Grundwert (Spalte 1) basiert auf einer 64 Punkte umfassenden Bewertungsskala. Jedem Biotoptyp der in Baden-Württemberg vorkommt wurde ein fester Wert zugewiesen, der dessen "normale" (= durchschnittliche) und somit häufigste Ausprägung in Baden-Württemberg repräsentiert.

Wertspanne / Faktor Prüfmerkmal: Durch vorgegebene Prüfmerkmale für die Biotoptypen können die unterschiedlichen Ausprägungen der Biotope bewertet werden, die vom „Normalfall“ bzw. Grundwert abweichen. Jedem Prüfmerkmal ist ein Bewertungsfaktor zugeordnet. Die Faktoren sind untereinander ohne Einschränkung kombinierbar, allerdings ist für jeden Biotoptyp eine Wertspanne festgelegt (Spalte 2). Werte außerhalb dieser Spanne sind nicht zulässig, auch wenn sie rechnerisch möglich wären. Besondere Biotopausprägungen, die allein anhand der Prüfmerkmale nicht bewertet werden können, werden -soweit von besonderer Relevanz- im Rahmen der verbal-argumentativen Bewertung entsprechend gewürdigt.

Biotopwert: Zur Bestimmung des Biotopwerts (Spalte 4) wird der Faktor des zutreffenden Prüfmerkmals mit dem Grundwert des Biotoptyps multipliziert (Spalte 1 x Spalte 3).

Bilanzwert: Zur Bestimmung des Bilanzwerts (Spalte 6) für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird der Biotopwert mit der Fläche des betroffenen Biotoptyps multipliziert (Spalte 4 x Spalte 5).

Wertstufe: Nach einer 5-stufigen Skala wird der ermittelte Biotopwert einer der nachfolgenden Wertstufen zugeordnet.

Definition	Wertstufe	Wertspanne
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	V	33 - 64
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	IV	17 - 32
Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	III	9 - 16
Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	II	5 - 8
Keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	I	1 - 4