

**Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt**

**B e g r ü n d u n g  
zur**

**3. Änderung des Bebauungsplanes „Pflegeräcker II“, Rodt**

**1. Beschreibung der Situation**

Der Bebauungsplan „Pflegeräcker II“ für das gleichnamige Wohngebiet auf Gemarkung Rodt ist am 16.06.1983 in Kraft getreten. Eine erste Änderung wurde am 28.05.1993, eine zweite am 09.01.1998 rechtsverbindlich. Der Gemeinderat hat am 02.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan ein drittes Mal zu ändern.

**2. Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die Eigentümerin des mit dem Gebäude Pflegeräcker 1 teilweise bebauten Grundstückes Parz. Nr. 511 hat den Antrag gestellt, auf der nach dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht bebaubaren Gartenfläche ein weiteres Wohnhaus mit Garage zu errichten. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die aus der Sicht der Gemeinde und des Landratsamtes Freudenstadt als Baugenehmigungsbehörde städtebaulich unproblematisch ist. Die Erschließung der neuen / zusätzlichen Baufläche ist gesichert.

**3. Inhalt der Bebauungsplanänderung / Ausgleichsmaßnahmen**

- 3.1 Der **Inhalt / Umfang der Bebauungsplanänderung** ergibt sich aus dem Deckblatt zur 3. Änderung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Stuttgart vom 08.01.2009/15.4.2009 und dem dazu gehörigen Änderungsvermerk gleichen Datums.

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich der Lageplan zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pflegeräcker II“ geändert. Alle anderen Bestandteile des Bebauungsplanes gelten unverändert weiter, gelten also auch für den Bereich der dritten Änderung, insbesondere was den Textteil (die bauplanungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) betrifft.

Der durch die dritte Bebauungsplanänderung bebaubar werdende südwestliche Teil des Grundstückes Pflegeräcker 1, wurde mit Absicht bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Pflegeräcker II“ 1983 und im „Vorgängerbebauungsplan Pflegeräcker“ aus den 1960ziger Jahren, ebenso von einer Bebauung freigehalten wie der nordöstliche Teil des Nachbargrundstückes Pflegeräcker 7 (Parz. Nr. 511/1). Diese Planung basiert auf einem Beschluss des Gemeinderates aus den 1960ziger Jahren, mit dem der Familie Schröder seitens der Gemeinde zugesagt wurde, für deren auf dem der Pflegeräckerstra-

ße gegenüber liegenden Grundstück Pflegersäcker 4 betriebenen Cafés / Pension, die Aussicht nach Südosten zur Schwäbischen Alb freizuhalten.

Das Café Schröder mit Pension wurde zwischenzeitlich geschlossen und geräumt. Das nicht mehr sanierungsfähige Gebäude hat den Eigentümer gewechselt und soll abgebrochen werden. Das dadurch freiwerdende Grundstück soll anschließend einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für die Neubebauung des Grundstückes Pflegersäcker 4 hat der neue Eigentümer noch keine konkreten Vorstellungen, d.h. die dafür notwendig werdende Bebauungsplanänderung muss zurückgestellt werden.

Durch die Aufgabe des gastronomischen Betriebes und im Hinblick auf die sich dort eines Tages ergebende Wohnbebauung, sieht sich die Gemeinde nicht mehr an die gegenüber der Familie Schröder vor rund 50 Jahren abgegebene Verpflichtung gebunden. Außerdem hat der neue Eigentümer des Grundstückes Pflegersäcker 4 gegenüber der Gemeinde erklärt, einer talseitigen Bebauung zuzustimmen, wenn die im bisher gültigen Bebauungsplan vorgegebene Bauweise beibehalten wird.

- 3.2 Das Architektur- und Ingenieurbüro Gfrörer, Empfingen, hat eine **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung** erstellt, datiert vom 21.4.2009, die Bestandteil dieser Begründung ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer/Bauherren auf dessen Kosten und auf der nach dem Bebauungsplan nicht bebaubaren Grundstücksfläche durchzuführen. Um die Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich zu machen, werden sie in das Deckblatt zur 3. Bebauungsplanänderung aufgenommen.

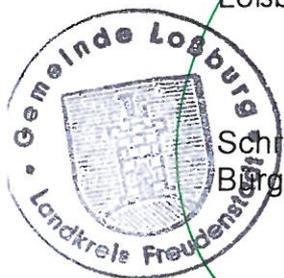
#### 4. Erschließung

Die zusätzliche Bebauung des Grundstückes Pflegersäcker 1 führt zu keiner nennenswerten Verkehrsmehrbelastung für die Anwohner der Pflegersäckerstraße. Im Gegenteil, durch die Schließung des gastronomischen Betriebes Pflegersäcker 4 hat sich die Verkehrssituation deutlich verbessert / entspannt.

Das Baugebiet „Pflegersäcker II“ ist voll erschlossen und beitragsmäßig abgerechnet. Der Gemeinde entstehen daher durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes keine Erschließungsaufwendungen. Die Ver- und Entsorgung der neuen Baufläche mit Wasser und Abwasser ist Sache der Grundstückseigentümerin. Sie trägt auch die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

Loßburg, den 20. Januar 2009/28. April 2009

Schreiber  
Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
"Pflegersäcker II – 3. Änderung"**

**IN LOSSBURG**

**Landschaftsplanerische Stellungnahme  
mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Stand: 21.04.2009

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure

Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

## 1 ANLASS UND VORHABENSDESCHEIBUNG

---

Anlass für die vorliegende landschaftsplanerische Stellungnahme ist die 3. Änderung des Bebauungsplans "Pflegeräcker II" auf der Gemarkung der Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt.

Geplant ist die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Pflegeräcker II' auf Flurstück Nr. 511 zur Errichtung eines Wohnhauses mit zugehöriger Garage. Hierzu soll der südwestliche Teil des Flurstücks 511 in einer Größe von ca. 25x27 m (ca. 675 m<sup>2</sup>) abgeteilt werden und ein zusätzliches Baufenster mit Garage erhalten. Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Hieraus lässt sich zusammen mit der Garagenfläche eine überbaubare Fläche von maximal ca. 150 m<sup>2</sup> ableiten. Weitergehende Angaben zur Planung sind der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 1.485 m<sup>2</sup>.

Da es sich um die punktuelle Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche und innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne von § 1a Absatz 2 BauGB handelt, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, die Aufstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Von der unteren Naturschutzbehörde wird jedoch eine kurze Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht gefordert, ggf. in Verbindung mit der Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

## 2 VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE SOWIE SONSTIGE ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN

---

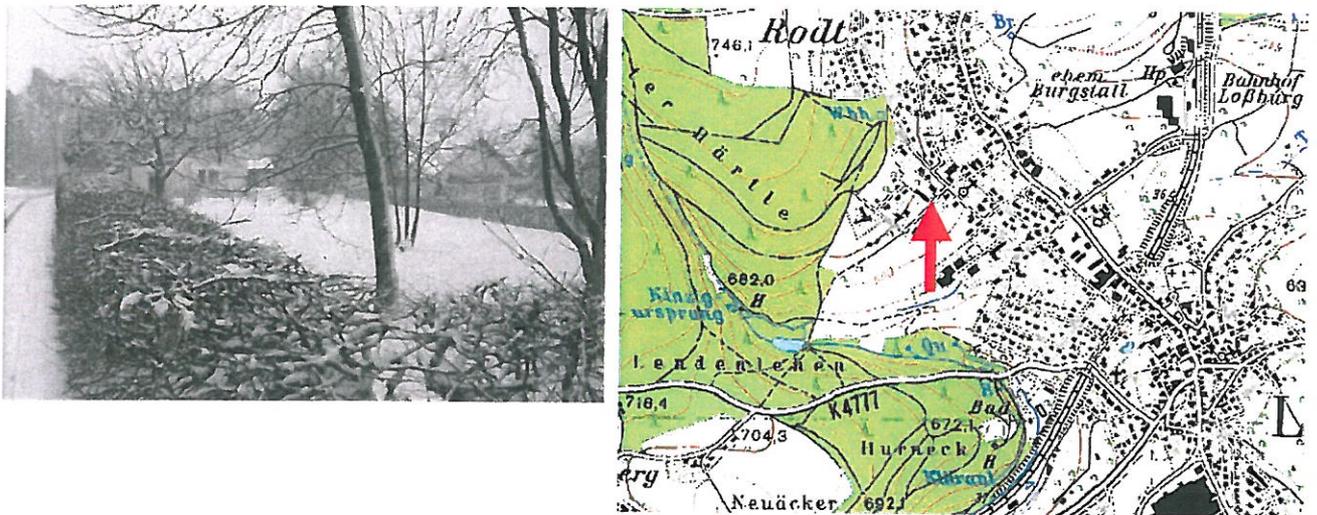
- **Regionalplan:** In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald (2015) befindet sich das Plangebiet innerhalb bestehender Siedlungsflächen.
- **Flächennutzungsplan:** Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- **Landschaftsplan:** liegt nicht vor.
- **naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie Wasserschutzgebiete:** nicht betroffen.
- **Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Gebiet des Naturparks 'Schwarzwald Mitte/Nord' mit Rechtsverordnung vom 16. Dezember 2003. Nach § 4 der Verordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde, sofern die Flächen nicht als Erschließungszonen gemäß §2 Abs.6 definiert sind oder nicht einer sonstigen Schutzgebietsverordnung nach Naturschutzrecht unterliegen. Auf Grund der Durchführung des B-Plan-Verfahrens ist das Plangebiet als Erschließungszone zu bezeichnen, es wird keine gesonderte Erlaubnis erforderlich.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich von Loßburg an der Straße 'Pflegersäcker', einer Sackgasse die beidseitig bebaut ist. Das Grundstück selbst ist mit einem Wohnhaus und Garage im nordöstlichen Teil bebaut und nahezu vollständig von einer Hainbuchenhecke umgeben.

Dem Wohnhaus ist ein Nutzgarten zugeordnet, der südwestliche Teil ist als Rasenfläche mit einzelnen Laubbäumen (Birke, Hainbuche, Buche) an der südwestlichen Grundstücksgrenze und drei hochstämmigen am nordwestlichen bzw. südöstlichen Grundstücksrand ausgebildet. Am nordwestlichen Rand bildet der Gehweg der Straße 'Pflegersäcker' den Rand des Geltungsbereichs, am südöstlichen Rand schließt ein Wohngrundstück und eine größere Wiesenfläche an, die im genehmigten Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt ist.

Südwestlich grenzt ein weiteres bebautes Grundstück an den Änderungsbereich an.



Entsprechend der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2004) wird der Planbereich wie folgt bewertet:

#### bebauter Bereich mit Hausgarten:

- 60.10 von Bauwerken bestandene Fläche, Biotopwert 1
- 60.60 Garten, anteilig mit Nutzgarten, Blumenrabatten und Rasenflächen, Biotopwert 6

#### überplanter Bereich:

- 60.60 Garten mit Gehölzbestand in den Randbereichen als wertgebende Bestandteile auf Grund des Gehölzbestandes erfolgt eine Aufwertung um den Faktor 1,5, so dass sich ein Biotopwert von 9 errechnet

Eine Bewertung der weiteren Schutzgüter ist nicht erforderlich (§ 13 BauGB).

#### 4 BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH BEZOGEN AUF DAS SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

Der überplante Erweiterungsbereich hat auf Grund des Gehölzbestandes eine gewisse Wertigkeit für die innerörtliche Durchgrünung und damit auch für das Schutzgut Arten und Biotope. Diesem Sachverhalt wird durch die Aufwertung des Biotopwerts um den Faktor 1,5 in der Bestandsbewertung und in der nachfolgenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich Rechnung getragen.

Durch die geplante Bebauung wird in diesen Gartenbereich eingegriffen, es ist zumindest mit einem Teilverlust des Gehölzbestandes zu rechnen. Als Ausgleich hierfür wird festgesetzt, dass auf dem neu entstehenden Baugrundstück 4 hochstämmige Obstbäume oder heimische standortgerechte Laubbäume oder Großsträucher anzupflanzen sind. Die Wahl des Standortes ist freigestellt.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgende rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung bzw. 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):

Biotoptyp		Vor dem Eingriff (Bestand)			Nach dem Eingriff (Planung)		
		1	2	3	1	2	3
		Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert Spalte 1 x 2
<b>BESTAND (bebauter Bereich mit Garten, ca. 810 m<sup>2</sup>, GRZ 0,2)</b>							
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,2)	1	162	162	1	162	162
60.60	Garten	6	648	3.888	6	648	3.888
<b>BESTAND (überplanter Bereich, ca. 675 m<sup>2</sup>)</b>							
60.60	Garten, vorwiegend Rasen mit Gehölzbestand im Randbereich (Zuschlag um den Faktor 1,5)	9	675	6.075			
<b>PLANUNG</b>							
<b>Wohnbaufläche (ca. 675 m<sup>2</sup>)</b>							
60.10	davon überbaut (GRZ 0,2)				1	135	135
60.60	davon private Gartenflächen (675-135=540)				6	540	3.240
45.30a	hochst. Obstbaum auf geringw. Biotoptypen, StU 8 cm oder heimischer standortgerechter Laubbaum bzw. Großstrauch				6 (s.Anm.)		2.112
	Ansatz: 4 Bäume = 4 St. * (StU 8+80 cm) * Wert 6						
		<b>Summe:</b>	<b>1.485</b>	<b>10.125</b>	<b>Summe:</b>	<b>1.485</b>	<b>9.537</b>
Bilanzwert vor dem Eingriff			10.125	100%			
Bilanzwert nach dem Eingriff			9.537	94%			
<b>Defizit</b>			<b>-588</b>				

#### 5 FESTSETZUNGEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Es wird empfohlen, folgende Festsetzung in das Deckblatt zur Bebauungsplan-Änderung aufzunehmen:

*"Im Bereich des neu entstehenden Baugrundstücks sind 4 hochstämmige Obstbäume oder heimische standortgerechte Laubbäume oder Großsträucher anzupflanzen. Möglich ist auch eine Kombination der genannten Gehölze. Die Wahl des Standortes ist freigestellt."*

## **6 ANHANG**

---

Bewertungsmethode Schutzgut Arten und Biotope

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 21.04.2009

Büro Gfrörer – Architekten, Ingenieure

Dettenseer Str. 23-25

72186 Empfingen

## Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das 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 <sup>2</sup> )	Bilanzwert (Spalte 4 x Spalte 5)						
13	8-19	0,8	10	2000	20000						
<p><b>*Zutreffendes Prüfmerkmal:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">- = normale Ausbildung</td> <td style="width: 50%; border: none;">x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z.B. infolge Brache)</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz</td> <td style="border: none;">x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>						- = normale Ausbildung	x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z.B. infolge Brache)	x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz	x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern	x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung	
- = normale Ausbildung	x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z.B. infolge Brache)										
x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz	x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern										
x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung											

**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" 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. Die zutreffenden Prüfmerkmale für den jeweiligen Biotoptyp sind nachfolgend fett hervorgehoben. 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. Die in Klammern gesetzten Wertstufen A - E entsprechen den für die anderen Schutzgüter verwendeten Bewertungsmodel.

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

**S A T Z U N G****über die dritte Änderung des Bebauungsplanes  
„Pflegersäcker II“, Gemarkung Rodt**

---

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 28. April 2009 die dritte Änderung des Bebauungsplanes „Pflegersäcker II“ als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum Lageplan vom 8.1.2009/15.4.2009.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

- (1) Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Deckblatt zum Lageplan im Maßstab 1: 500 vom 8.1.2009/15.4.2009.
- (2) Zur Bebauungsplan-Änderung gehört außerdem die Begründung vom 20.1.2009/28.04.2009.

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. von § 75 der LBO handelt, wer den aufgrund § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 28. April 2009

Schreiber, Bürgermeister

