

**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

Satzung

Über den Bebauungsplan

„Unteres Dottenweiler – 1. Änderung“

in Loßburg- Gemarkung Sterneck

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg in öffentlicher Sitzung am 28.07.2014 den Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler – 1. Änderung**“ in Loßburg als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 28.07.2015 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „**Unteres Dottenweiler – 1. Änderung**“ in Loßburg besteht aus:

1. Lageplan in der Fassung vom 28.07.2015 im Maßstab 1 : 500

§ 3

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen in Form der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unteres Dottenweiler“ in der Fassung vom 23.10.2012.

§ 4

Beifügung zum Bebauungsplan

1. Begründung vom 28.07.2015
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.07.2015

§ 5

Inkrafttreten

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

Ausgefertigt:
Loßburg, den 29.07.2015


Christoph Enderle, Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"UNTERES DOTTENWEILER - 1. ÄNDERUNG"**

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB

in Loßburg – Gemarkung Sterneck

BEGRÜNDUNG

28.07.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE LOSSBURG
Gemarkung Sterneck
Landkreis Freudenstadt
BEBAUUNGSPLAN
"UNTERES DOTTENWEILER - 1. ÄNDERUNG"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB
BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planänderung

Für das Betriebsgelände der Firma Horst Jäkle Tief,- Straßen- und Landschaftsbau auf Gemarkung Sterneck in Loßburg wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplan-Verfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Dadurch konnte eine geordnete und sinnvolle betriebliche Entwicklung mit planungsrechtlicher Sicherheit am bestehenden Standort geschaffen werden.

Der Bebauungsplan 'Unteres Dottenweiler' ist seit dem 23.10.2012 in Kraft.

Zwischenzeitlich hat sich durch betriebliche Gründe die Notwendigkeit einer baulichen Umstrukturierung des Gebäudebestands im Norden des Geltungsbereichs ergeben. Zur betrieblichen Weiterentwicklung soll ein altes Wirtschaftsgebäude abgebrochen und an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt werden. Außerdem ist der Einbau eines Holzkraftwerkes geplant.

Diese Baumaßnahme ist nur möglich durch die Umplanung des angrenzenden Einmündungsbereichs der K 4778 in die L 412 durch das RP Karlsruhe und dem damit verbundenen Abrücken vom Geltungsbereich der Änderung. Die notwendigen Abstände und Sichtfenster können so eingehalten werden. Die Planung wird im Planteil der Bebauungsplanänderung nachrichtlich dargestellt und die Festsetzungen daran angepasst.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung im vereinfachten Verfahren soll diese bauliche Entwicklung und die damit verbundene Nutzung erneuerbarer Energien für den Betrieb ermöglicht werden.

1.1. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

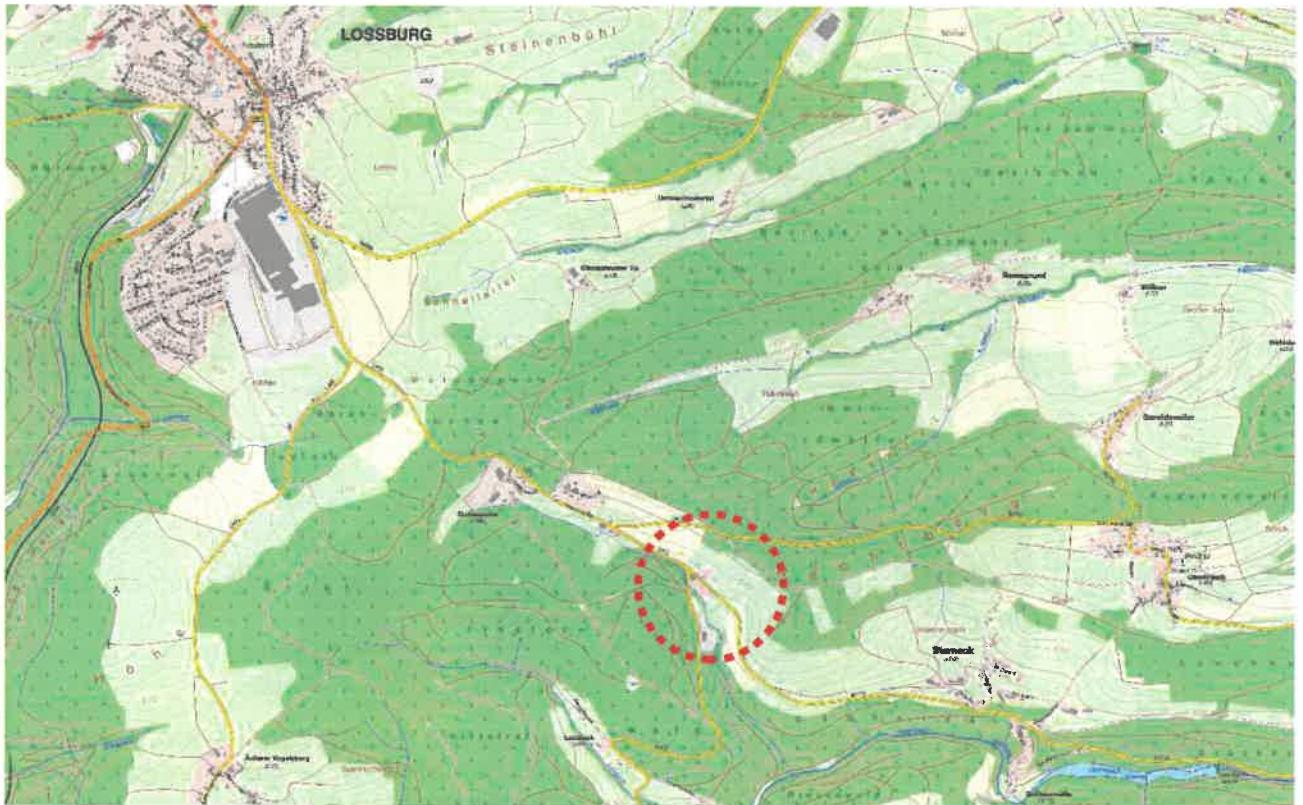
Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und da weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.
- Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verfahrensschritte entsprechen dem sog. "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich der Änderung



Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1133 m² und befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplanes am Einmündungsbereich der K4753 (Heimbachstraße) in die L 412 (Wäldener Straße).

Folgende Flurstücke sind betroffen: Teilflächen der Flst. Nr. 251 (ca. 1120 m²) und Nr. 250 (ca. 13 m²).

Er wird begrenzt

- im Norden und Westen durch das Flurstück Nr. 249 (Wäldener Straße – L 412 Teilfläche),
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 251 und Nr. 250 (Teilflächen),
- und im Osten durch das Flurstück Nr. 171 (Heimbachstraße – K 4753, Teilfläche).

Der Änderungsbereich ist im Lageplan M 1 : 500 mit einer schwarzen Strichlinie dargestellt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

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.

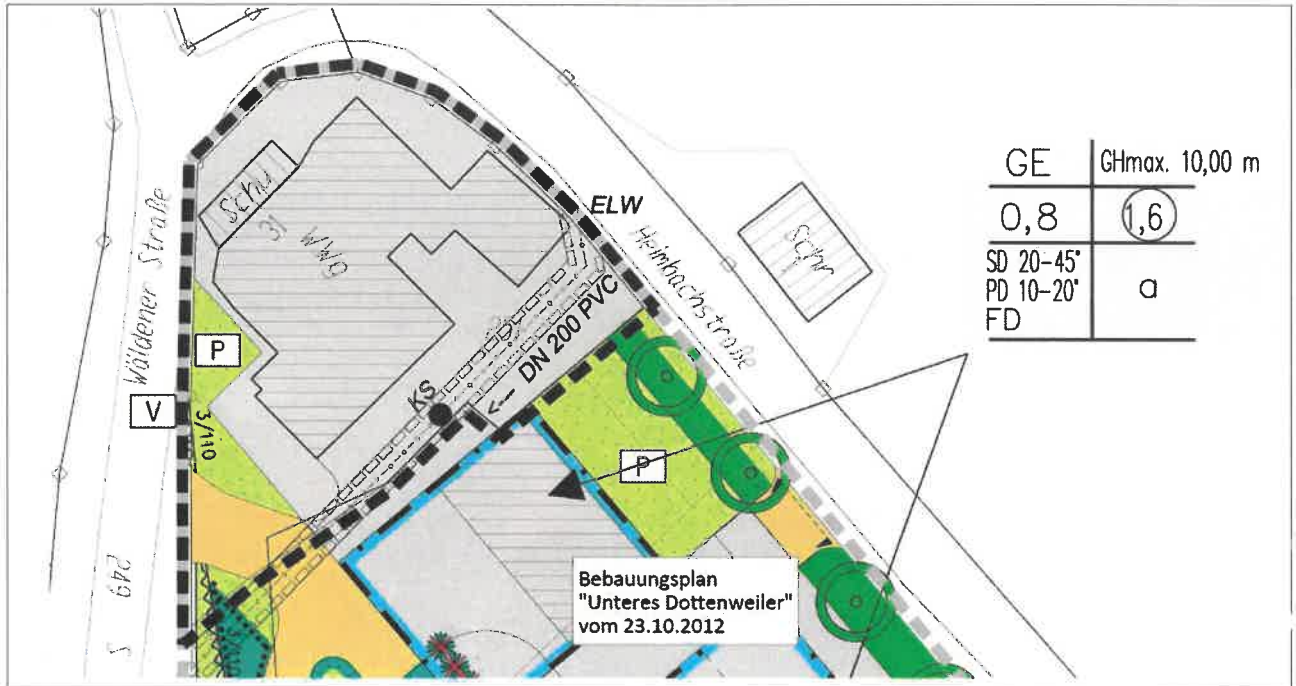
Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, hier ist durch die Bebauungsplan-Änderung nur eine neue Baugrenze vorgesehen und eine geringfügige Anpassung von kleinflächigen, privaten Grünflächen. Abweichungen zum Flächennutzungsplan entstehen hieraus nicht.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sind nicht betroffen. Das besonders geschützte Biotop nach § 32 BNatschG, Biotop Nr. 2742 'Bach mit Auwald NW Sterneck, Dottenweiler', befindet sich ca. 7 m südwestlich des Geltungsbereichs. Es ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt, es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Änderungsbereich (schwarze Strichlinie) gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Unteres Dottenweiler' vom 23.10.2012 (graue Strichlinie).



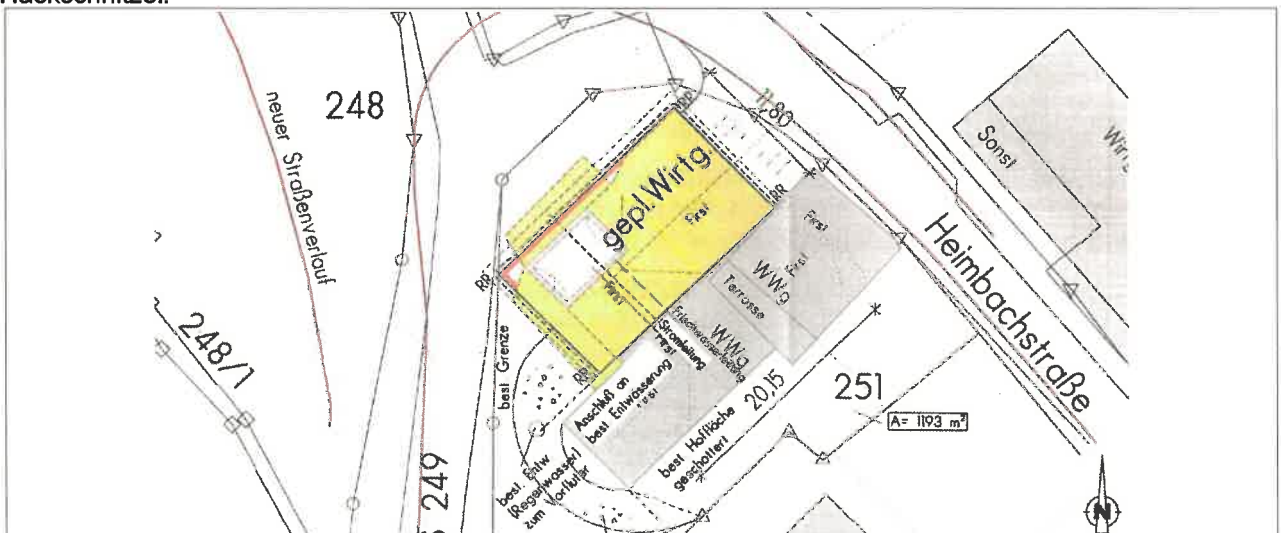
Es sind überwiegend Gewerbeflächen (985,5 m²) festgesetzt und die bestehende Bebauung dargestellt. Am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs kommen noch kleinflächig private Grünflächen (76 m²), Verkehrsflächen (58 m²), Verkehrsgrün (12 m²) und eine Pflanzbindung (1,5 m²) hinzu.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Dies soll durch die Anpassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes geschehen.

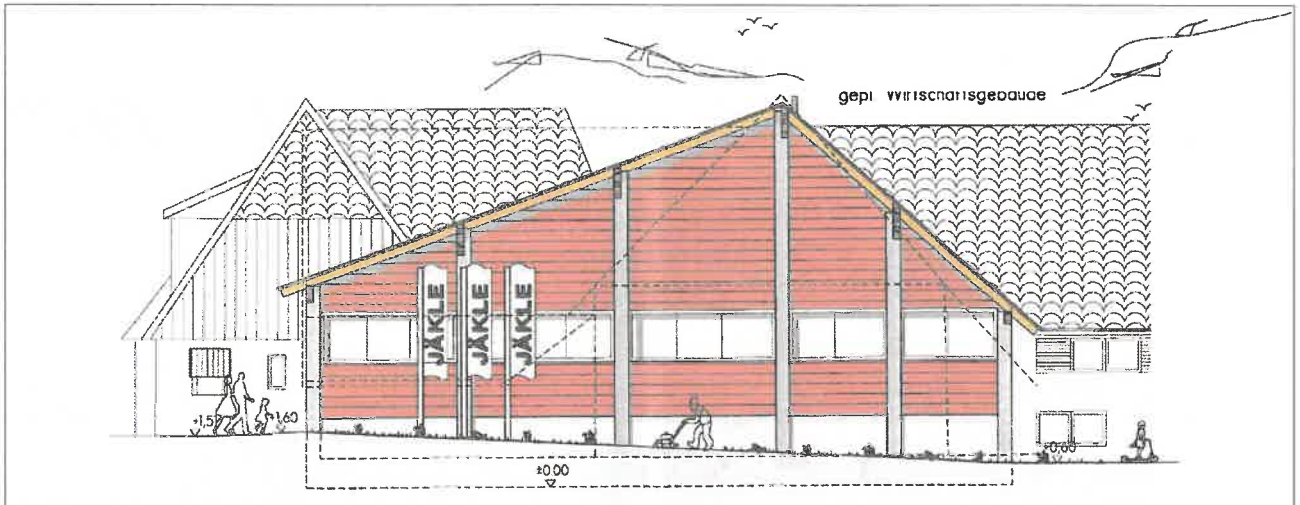
5.1. Städtebauliche Konzeption

Es ist geplant das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude Wäldener Strasse Nr.31 abzurechen und durch einen ähnlich dimensionierten Neubau eines Wirtschaftsgebäudes mit Holzkraftwerk bzw. Blockheizkraftwerk (BHKW) zu ersetzen. Das Blockheizkraftwerk dient zur Wärme- und Stromerzeugung mit Gehölz – Hackschnitzel.

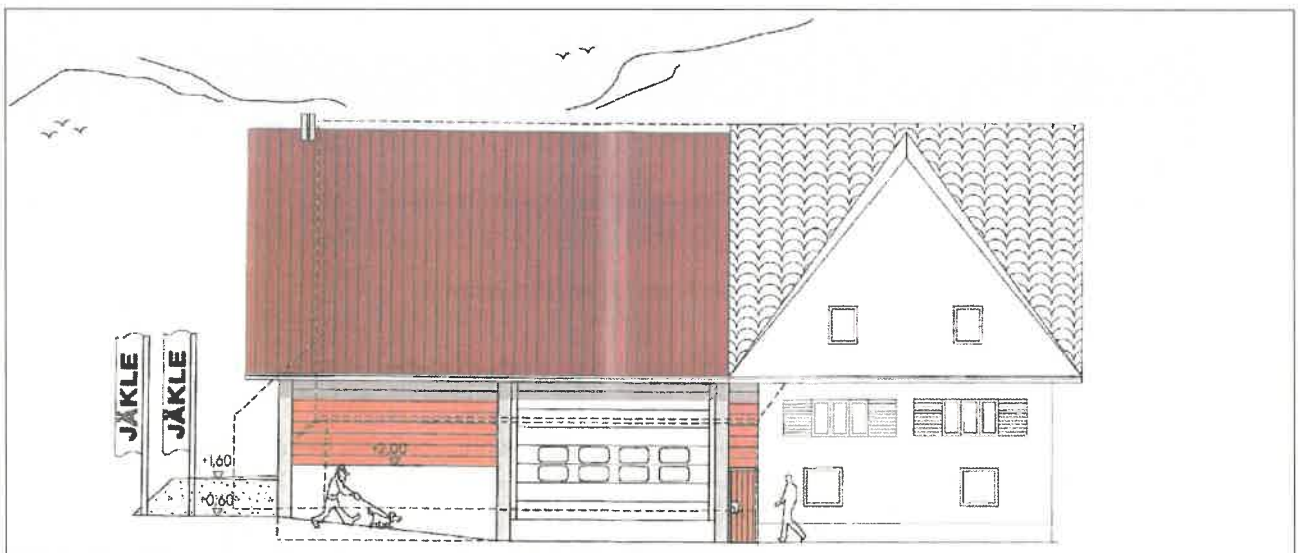


Ausschnitt Lageplan Baugesuch, Zufahrt und geplanter Straßenverlauf des RP Karlsruhe

Für den Neubau wird eine Baugrenze festgesetzt und die bestehende Gewerbegebietsfläche erweitert um die Zufahrt zum Gebäude und von der Wäldener Straße (L412) flexibel gestalten zu können. Die Grundstückszufahrt von der Wäldener Straße (L412) her wird an die Straßenplanung des RP Karlsruhe angepasst und die Planung ,inklusive dem sich neu ergebenden Sichtfeld, im Lageplan der Bebauungsplanänderung nachrichtlich dargestellt. Eine Zufahrt von der Heimbachstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Um eine Bebauung auch vor Abschluss der Straßenverlegung zu ermöglichen werden geeignete Verkehrssicherungsmaßnahmen (z.B. Schutzplanken) festgesetzt. Außerdem muss die zulässige Gebäudehöhe (GHmax) auf 11 m über einen Planeintrag in eine Nutzungsschablone festgesetzt werden.



Ansicht von Norden, geplantes Wirtschaftsgebäude



Ansicht von Westen, Zufahrtbereich (Sektionaltor) geplantes Wirtschaftsgebäude

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Unteres Dottenweiler' vom 23.10.2012 gelten unverändert weiter. Es wird per Planeintrag eine Baugrenze für den geplanten Neubau und die flächenmäßig veränderte Art der Baulichen Nutzung dargestellt. Außerdem wird die maximale Gebäudehöhe auf 11 m Firsthöhe per Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Aufgrund der Anpassung an die neue Straßenplanung des RP Karlsruhe ergibt sich ein neues Sichtfeld (3/110) und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt werden.

Verkehrssicherungsmaßnahmen werden ergänzend festgesetzt um eine Bebauung auch vor Fertigstellung der Straßenverlegung (L412) umsetzen zu können. Diese dürfen sich nicht sichtbehindernd auf Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich von K4778 und L412 auswirken. Ergänzend werden die Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als textliche Festsetzungen in den Lageplan aufgenommen.

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Unteres Dottenweiler' vom 23.10.2012 gelten unverändert weiter.

5.4. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Unteres Dottenweiler – 1. Änderung' befindet sich südöstlich von Loßburg in einem Seitental des Heimbachtals und wird im Osten begrenzt von der Heimbachstraße und im Westen von der Wäldener Straße, die an die Nordgrenze ineinander einmünden. Im Süden wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.



*Ansicht aus Nordosten auf das Plangebiet,
Knotenpunkt Wäldener Str. (L412) und Heimbachstraße mit Gebäudebestand*

6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

6.1. Bestand, Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter

Der Änderungsbereich befindet sich bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Unteres Dottenweiler'. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit abweichender Bauweise fest, wobei durch die Baugrenzen die Bebaubarkeit der Grundstücke reglementiert ist.

Festsetzungen der Grünordnung sind kleinstflächig betroffen in Form einer Pflanzbindung (1,5 m²) am Zufahrtsbereich von der Wäldener Strasse. Überwiegend werden bestehende Gewerbeflächen mit Gebäudebestand und kleinflächig private Grünflächen und Verkehrsgrün überplant.

Die überplanten Grundstücksflächen sind durch ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut (Wäldener Str. Nr. 31). Angrenzend befinden sich mit Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstücke und der Einmündungsbereich der K4753 (Heimbachstraße) in die L 412 (Wäldener Straße).

6.1.1 Arten und Biotope

Biotope: Das Plangebiet umfasst ausschließlich durch einen Gewerbebetrieb überplante Flächen in Form von Bau- und Verkehrsflächen (ca. 850 m²) sowie häufig gemähte private Grünflächen (ca. 88 m²) an einer Land- und Kreisstraße, die entsprechenden Vorbelastungen unterliegen. Straßennah befindet sich ein kleinflächiges Gebüsch (ca. 40m²) in artenarmer Ausbildung das mit einer Pflanzbindung belegt ist. Davon liegen ca. 1,5 m² innerhalb des Plangebiets und werden mit Gewerbefläche überplant.

Es handelt sich überwiegend um Biotoptypen des Siedlungsraumes von geringer bis sehr geringer Wertigkeit. Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Arten: Eine zusätzlich erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange den Darstellungen der Bebauungsplan-Änderung entgegen stehen wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Gebäudeabbrüche und Baufeldräumung sind nur außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel bzw. der Sommerquartier- und Wochenstubenzeiten der Fledermäuse (von März bis September) durchzuführen.

Darüber hinaus wird empfohlen an dem neuen Gebäude Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen, Bezugsquellen für derartige Nisthilfen sind Produkte von Hasselfeld, Schwegler oder vergleichbarem. Hinweise dazu sind der Anlage zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Die genannten Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen im Lageplan aufgenommen.

6.1.2 Boden

Es handelt sich um überprägte Böden des Siedlungsbereichs (Gewerbe, straßennahe Lage), naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

6.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen oder Oberflächengewässer betroffen. Es entsteht keine nennenswerte Neuversiegelung da nach Abbruch des Bestandsgebäudes an gleicher Stelle wieder gebaut wird. Die damit verbundenen, geringfügigen Auswirkungen können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Zufahrt auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

6.1.4 Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Änderungen und der Lage im Gewerbegebiet und am Kreuzungsbereich einer Land- und Kreisstraße, ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

6.1.5 Ortsbild und Erholungsfunktion

Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung ist der Bereich von untergeordneter Bedeutung. Das neue Wirtschaftsgebäude weist eine ähnliche Dimensionierung und Gestaltung wie das Bestandsgebäude auf. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

6.1.6 Kultur- und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

6.1.7 Mensch

Das geplante Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner auf dem Betriebsgelände. Zu berücksichtigen sind dabei ebenso die bestehende Bebauung bzw. die bestehende Nutzung und die vorhandene und unveränderte verkehrliche Erschließung sowie die Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Emissionen sind nicht zu erwarten, da kein zusätzlicher Verkehr in einer erheblichen Größenordnung zu erwarten ist und das geplante Holzkraftwerk mit einem Gasmotor arbeitet, der sehr geringe Co² Emissionen verursacht.

6.2. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden keine Eingriffe in Ausgleichsflächen oder bereits festgesetzte Pflanzgebote vorbereitet. Die Kleinflächige Überplanung einer Pflanzbindung (1,5 m²) kann als nicht erheblich angesehen werden da es sich um ein artenarmes Gebüsch in Straßennähe handelt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen nicht entgegen wenn der Abriss und die Baufeldräumung in der Vegetationsruhezeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Somit werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter bzw. für den Menschen vorbereitet, die über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus gehen.

Eine weitergehende Untersuchung oder Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

6.3. Abwägung der Umweltbelange nach § 1a (6) Nr.7 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu treffen.

Der bisher gültige Bebauungsplan, der als Grundlage für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit heranzuziehen ist, setzt im Änderungsbereich Gewerbe-, Grünflächen und Verkehrsflächen zur Erschließung fest, grünordnerische Festsetzungen sind kleinflächig als Pflanzbindung enthalten.

Die überschlägige Überprüfung für die einzelnen zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, für die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen wären. Auch sind artenschutzrechtliche Belange nicht tangiert wenn die genannten Maßnahmen durchgeführt werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Straßen und Wege sichergestellt. Der Bestand wird an die Neuplanung des Knotenpunktes K4753 (Heimbachstraße) und L 412 (Wäldener Straße) angepasst. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und Verkehrssicherungsmaßnahmen (z.B. Schutzplanken). Die Zufahrt von der Heimbachstraße ist nicht mehr möglich.

8. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation sind innerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhanden.

8.1. Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers

Das unbelastete Oberflächenwasser aus dem Neubau des Wirtschaftsgebäudes wird wie bisher in den Fuchsbach eingeleitet.

9. Planverwirklichung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich da sich die Grundstücke im Eigentum der Familie Jäkle befinden.

10. Kosten

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

11. Anlagen

Abgrenzungsplan

M 1: 2.500 (im Original)

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 500 (im Original)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgestellt:

Empfingen, den 23.09.2014

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 28.07.2015

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empfingen

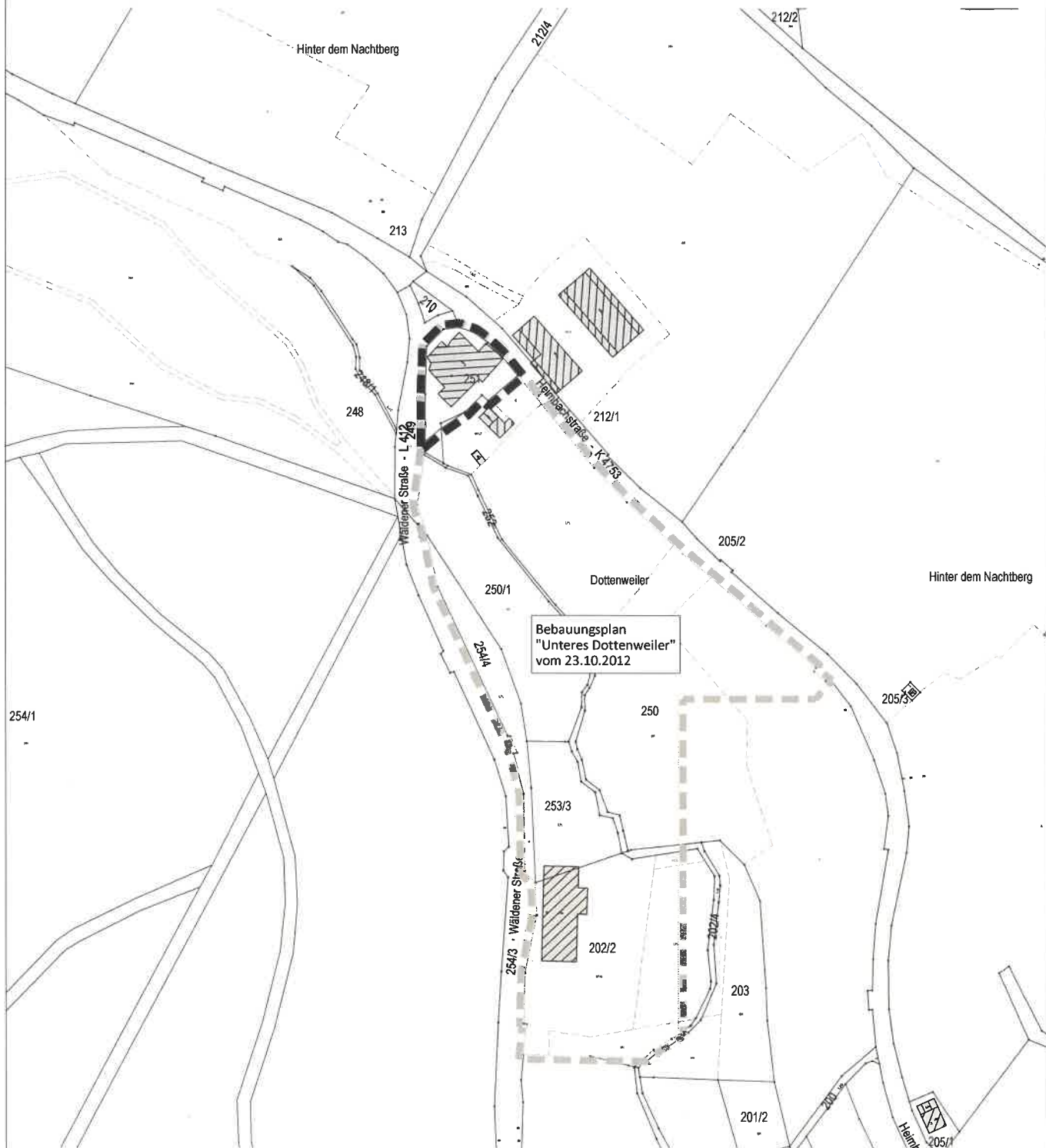
Anerkannt und ausgefertigt:

Loßburg, den 2015

Christoph Enderle, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN 'UNTERES DOTTENWEILER - 1. ÄNDERUNG' IN LOSSBURG - STERNECK GEMEINDE LOSSBURG, LANDKREIS FREUDENSTADT ABGRENZUNGSPLAN



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender und genehmigter Bebauungspläne

Maßstab: 1 : 2.500		Projektnummer: 1602a	
		Plannummer: 1602a/abgrenz-1.2	
Gez./Geü.	Datum	Änderungsvermerk	Fragebogen: ALX
WA/Gf	23.09.14	Abgrenzungsskizze	
WA/Gf	28.01.15	Datum Satzungsbeschluss	

29. JUNI 2015
04. MRZ 2015

BÜRO GFRÖRER		Ingenieure, Sachverständige, Landschaftsarchitekten	
DETTENSEE 14R 23		Telefon: 07485 / 97 69 0	
72186 EMPFINGEN		Telefax: 07485 / 97 69 21	