

# **SATZUNGEN DER GEMEINDE LOßBURG**

über

- 1. den Bebauungsplan „Mergeläcker“ und**
- 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mergeläcker“  
in Loßburg – Lombach**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg am 24.01.2023

1. den Bebauungsplan „Mergeläcker“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mergeläcker“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

## **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Bebauungsplan „Mergeläcker“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mergeläcker“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 24.01.2023).

## **§ 2** **Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
  - dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1 : 500 in der Fassung vom 24.01.2023
  - dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 24.01.2023
2. Die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) bestehen aus
  - dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 500 in der Fassung vom 24.01.2023
  - den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 24.01.2023
3. Beigefügt ist
  - die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 24.01.2023
  - der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 18.10.2022
  - der Umweltbericht in der Fassung vom 24.01.2023 mit Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Datum vom 24.01.2023
  - Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 15.12.2021 mit Änderungen vom 19.01.2022

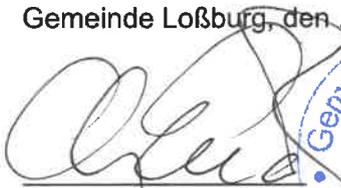
### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Absatz 3 Nummer 2 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

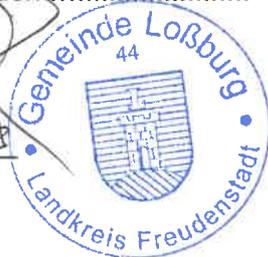
### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mergeläcker“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Loßburg, den **20. Juli 2023**



Christoph Enderle  
Bürgermeister



Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Mergeläcker“  
mit punktueller Änderung des FNP 2023 im Parallelverfahren**

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
zum Bebauungsplan und zur punktuellen FNP-Änderung

Fassung vom 26.01.2023



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## 1. Vorbemerkung

---

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

---

Anlass und Ziele Ein bereits in der Bestandsbebauung Sulzbach auf Gemarkung Lombach an der L 406 ansässiger Gewerbebetrieb möchte seine Gewerbeflächen zu erweitern.

Der kunststoffverarbeitende Betrieb für Spritzgussteile plant den Neubau einer Produktionshalle mit Bürotrakt östlich anschließend an die Bestandsbebauung. Die bestehenden Räumlichkeiten des Gewerbebetriebs sollen künftig als Lagerräume dienen. Des Weiteren sind Park- und Grünflächen geplant. Eine spätere potenzielle Erweiterung der geplanten Produktionshalle soll bereits jetzt im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Der Gebäudebestand wurde ehemals als Aussiedlerhof geplant und genehmigt. Seit 1989 besteht der nun dort ansässige Gewerbebetrieb. Aufgrund der guten Auftragslage und des Unternehmenswachstums ist eine Sicherung und Erweiterung des Betriebs unumgänglich. Die bisher genutzten Gebäude sind für eine zeitgemäße und wirtschaftliche Produktion nicht mehr geeignet.

Die bisherigen Räumlichkeiten können dabei künftig für Lagerzwecke weitergenutzt werden, so dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber einer kompletten Betriebsverlagerung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden kann. Damit ist eine effiziente Folgenutzung der bisherigen Produktionsfläche gewährleistet.

Infolge der bestehenden Nutzung und der geplanten gewerblichen Entwicklung wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet und Mischgebiet angesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mergeläcker“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit

es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Da das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan eingetragen ist, wird zum Bebauungsplan-Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.</p> <p>Die Fachplanung liegt vor. Soweit möglich, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft in die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <p>Aufgrund der Überplanung unversiegelter und wenig beeinträchtigter landwirtschaftlicher Flächen, die derzeit als Weideflächen genutzt werden, durch eine gewerbliche Nutzung, ist davon auszugehen, dass zusätzliche planexterne Maßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Vorgesehen sind Maßnahmen zur Waldrandgestaltung, zum Waldumbau und zur Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren auf einer bisher mit einer Fichten-erstaufforstung bestockten Fläche von Flurstück Nr. 2065 im Gewann Breitwiesen.</p>
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Rodungszeiten und von besonderen Maßnahmen in Bezug auf die Beleuchtung des Plangebietes durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	<p>Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.</li><li>• Außerdem werden weitergehende Regelungen für Beleuchtungsanlagen aufgenommen, die dem Schutz von Tieren (insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten) dienen.</li><li>• Nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden.</li><li>• Gestaltung/Anlage von Schottergärten ist unzulässig.</li></ul>

- Pflanzgebot von 3 großkronige Laubbäume im Parkplatzbereich.
- Pflanzbindungen
- Planexterne Ausgleichsmaßnahme: Umbau eines standortfremden Fichtenbestands in einen standortgerechten Laubwald frischer bis feuchter Standorte mit vorgelagertem gestuften Waldtrauf.

#### 4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Erweiterungsfläche        | Der <b>Regionalverband</b> teilt mit, dass die Erweiterungsfläche im Planbereich im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus festgelegt ist. Es soll in der Begründung dargelegt werden, wie mit diesem Belang umgegangen wird.<br><br>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.  |
| effiziente Nutzbarmachung | Der <b>Regionalverband</b> regt an zu prüfen, wie eine effiziente Nutzbarmachung der bisher für die Produktion genutzten Fläche und künftig zu Lagerzwecken vorgesehenen Gebäude sichergestellt werden kann.<br><br>Der Anregung wird gefolgt. Der Betrieb hat Erweiterungsbedarf, um auf die geänderten betrieblichen Anforderungen und Qualitätsnormen reagieren zu können. Die bisherigen Räumlichkeiten können dabei künftig für Lagerzwecke weitergenutzt werden, so dass nicht noch weiterer Flächenbedarf entsteht, was ansonsten bei einer kompletten Betriebsverlagerung der Fall wäre. Effiziente Folgenutzung der bisherigen Produktionsfläche ist damit gewährleistet. Da jedoch dort keine Produktion mehr stattfindet, wird lediglich ein Mischgebiet festgesetzt.  |
| Telekommunikation         | Die <b>Netze BW</b> teilt mit, dass im Geltungsbereich keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen unterhalten oder geplant werden.<br><br>Wird zur Kenntnis genommen.   |
| Einfriedungen             | Das <b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 4</b> regt an, die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich Einfriedungen zu ergänzen wie folgt zu ergänzen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Im Bereich der Zufahrt zur Landesstraße 406 müssen die Einfriedungen ggf. durch Abrücken so gestaltet sein, dass beim Einfahren in die Landesstraße ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sind.</li></ul> Da die L 406 im Bereich des Bebauungsplans eine Kuppe hat, ist eine Begrenzung der Einfriedungshöhe möglicherweise nicht ausreichend um die notwendigen Sichtverhältnisse zu gewährleisten.<br><br>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird ergänzt. Außerdem wird festgesetzt, dass Hecken und tote Einfriedungen entlang der Straße eine Höhe von 0,6 m (bisher 0,8 m) nicht überschreiten dürfen. |

E-Mail Adresse	<p>Die <b>Stadtwerke Freudenstadt</b> weisen auf eine separate E-Mail Adresse für Anfragen hin.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zukünftige Anfragen werden ausschließlich an die angegebene Adresse gesendet.</p>
Stromversorgung	<p>Die <b>Stadtwerke Freudenstadt</b> teilen mit, dass mit einem Leistungsanstieg zu rechnen ist und der Versorgungsbereich mit der vorhandenen Infrastruktur nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher ist für die Sicherstellung der Stromversorgung ein Stellplatz für eine Transformatorenstation auszuweisen. Lage des Standorts ist mit den Stadtwerken abzustimmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Standort in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Dieser ist mit dem Vorhabenträger und dem Energieversorger abgestimmt. Zusätzlich erfolgt eine Abstimmung zwischen Energieversorgung und Straßenbaulastträger.</p>
Breitbandversorgung	<p>Die <b>Stadtwerke Freudenstadt</b> teilen mit, dass die Planung und der Ausbau der Glasfaserversorgung bei der Gemeinde Loßburg liegt. Sobald die vorgelagerte Infrastruktur fertiggestellt ist kann über die Stadtwerke ein Angebot unterbreitet und ein Anschluss realisiert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Gasversorgung	<p>Die <b>Stadtwerke Freudenstadt</b> weisen darauf hin, dass in diesem Bereich keine Gasversorgungsleitungen unterhalten werden, weshalb eine Versorgung mit Erdgas nicht möglich ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Telekommunikation	<p>Die <b>Deutsche Telekom</b> teilt mit, dass keine Einwände bestehen. Im Planbereich befinden sich jedoch Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig. Die Bauherren sollen sich rechtzeitig vor Baubeginn melden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Denkmalschutz	<p>Das <b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b> - empfiehlt die Regelung der §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Sinngemäß gleiche Hinweise befinden sich bereits in den Bebauungsplanunterlagen. Diese werden aufgrund der Anregung nachrichtlich</p>

	überarbeitet.
Geotechnische Hinweise	<p>Das <b>Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9</b> empfiehlt die Übernahme geotechnischer Hinweise.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Hinweise werden in die Unterlagen des Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Ergänzung, da die Hinweise nicht zwingend zu beachten sind und demnach nicht als Festsetzung oder wesentliche Änderung zu beurteilen sind.</p>
Verweis Stellungnahme Regionalverband	<p>Das <b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21</b> verweist voll inhaltlich auf die Stellungnahme des Regionalverbandes.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Beteiligung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass zur Vervollständigung und Übersichtlichkeit auch der entsprechende Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung im Anschreiben angegeben werden soll.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Zeitraum der Auslegung wird bei der nächsten Beteiligung im Anschreiben angegeben.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass im zeichnerischen Teil die neu geplante gemischte Baufläche bereits als Bestand dargestellt ist. Handelt sich um inkorrekte Darstellung, da die Änderung noch nicht genehmigt wurde. Fläche wäre somit als Planung darzustellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
Umweltbericht FNP	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> weist darauf hin, dass dem FNP eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht beizufügen ist. Ein gemeinsamer Umweltbericht kann zwar erstellt werden, dieser ist dann aber dem FNP und dem BBP beizufügen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der gemeinsame Umweltbericht wird der 11. punktuellen Änderung des FNP beigefügt.</p>
Begründung FNP	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass die Begründung der punktuellen Änderung des FNP die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des FNPs darzustellen hat. Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ist zudem grundsätzlich eine Gewerbebedarfsanalyse erforderlich. Da lediglich die Erweiterung eines Bestandsbetriebs gesichert werden soll, kann auf eine umfassende Gewerbebedarfsanalyse verzichtet werden. Die sollte allerdings in der Begründung erläutert werden. Die Begründung ist zudem sehr kurz gefasst. Wird an-</p>

	<p>gerecht, diese ausführlicher zu erstellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine gesonderte Begründung zur FNP-Änderung beigelegt.</p>
Vermaßung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> regt eine Vermaßung der privaten Grünflächen und ggf. der Zufahrtsbreite im zeichnerischen Teil an.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der zeichnerische Teil wird nachrichtlich um die Vermaßung der privaten Grünflächen und der Zufahrtsbreite ergänzt.</p>
Geltungsbereiche	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass im Abgrenzungsplan sowie in der Begründung die Geltungsbereiche von bestehenden bzw. im Verfahren befindlichen BBP dargestellt sind. Im jeweiligen Kartenauszug liegt auch noch der Geltungsbereich des BBP „Bahnhof I“.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Vollständigkeit halber wird der Geltungsbereich der Bebauungsplan „Bahnhof I“ nachrichtlich in den Abgrenzungsplan mit aufgenommen.</p>
wegemäßige Erschließung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass nicht ersichtlich ist wie eine wegemäßige Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 719 gesichert werden soll. Aktuell wäre diese nicht gesichert. Sofern wegemäßige Erschließung über das Grundstück Flst. Nr. 720 erfolgen soll, könnten bspw. eine Grundstücksvereinigung oder eine Überfahrtsbaulast vorgesehen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. 719 wird eingetragen. Außerdem wird eine Überfahrtsbaulast oder Grundstücksvereinigung eingetragen. Dies erfolgt jedoch unabhängig vom BPlan-Verfahren.</p>
Überplanung von Mischgebieten	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> regt an, dass die Überplanung einzelner Grundstücke als Mischgebiet kritisch gesehen wird, da Durchmischung der Nutzungen gewährleistet sein muss. Dies sollte auch dem Eigentümer bewusst sein.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die gemischte Nutzung ist auch weiterhin gegeben und mit den Eigentümern abgestimmt.</p>
Fremdwerbung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass Fremdwerbung in Mischgebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sofern dies dennoch aus besonderen städtebaulichen Gründen gewünscht ist, kann dies ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO geregelt werden.</p>

	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Schutz des Landschaftsbildes und aufgrund der Tatsache, dass das Baugebiet nur für einen bestimmten Gewerbebetrieb gelten soll, wird festgesetzt, dass Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig sind. Dies wird in Ziffer 2.1.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p>
Pflanzgebot Bäume	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass der Begründung und der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen ist, dass die Bäume im Parkplatzbereich zu pflanzen sind. Wortlaut der textlichen Festsetzungen lässt jedoch eine freie Standortwahl zu. Während die Möglichkeit von leichten Anpassungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sicherlich sinnvoll ist, würde eine freie Standortwahl der städtebaulichen Konzeption widersprechen, dass die Bäume im Parkplatzbereich an der Sulzbacher Straße gepflanzt werden sollen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Pflanzgebot der planungsrechtlichen Festsetzungen wird zur Klarstellung konkretisiert</p>
planungsrechtliche Festsetzungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde</b> regt an, dass in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Punkt 2.9 aufgeführt wird, Dieser hat jedoch keinen Text/Regelung.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Das Pflanzgebot für 3 großkronige Laubbäume wurde bisher an der falschen Stelle unter Ziffer 2.10.1 aufgeführt. Der Richtigkeit halber wird dies nun unter Ziffer 2.9.1 aufgeführt, so dass Ziffer 2.9 einen Sinn hat.</p>
EFH	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister</b> regt an, dass die EFH für das Mischgebiet und auch für das Gewerbegebiet anzugeben ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zwischenzeitlich liegt die Bestandsvermessung vor. Auf Grundlage dieser wird die durchgehende EFH im zeichnerischen Teil des BBP festgesetzt.</p>
Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister</b> regt an, dass lt. planungsrechtlichen Festsetzungen vorhandene Gebäude bestandsgeschützt werden sollen und dass festgesetzt werden soll, dass untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen grundsätzlich zulässig sind. Grundsätzlich bedarf es jedoch auch bei untergeordneten, unwesentlichen Erweiterungen außerhalb der Baugrenze, bzw. bei untergeordneten, unwesentlichen Erhöhungen über die festgesetzte GH max., einer Ausnahme bzw. Befreiung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Flächen für Nebenanlagen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister</b> regt hinsichtlich der Flächen für</p>

Nebenanlagen an, dass die genannte Voraussetzung nicht gegeben ist, da Hochbauten und Nebenanlagen einen Abstand von mind. 20 m vorweisen müssen. Zudem findet sich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Mischgebietsfläche eine private Grünfläche vor. Hier ist eine Bebauung ebenfalls unzulässig. Auch in der Zufahrtsfläche können die vorgesehenen Nebenanlagen nicht errichtet werden. Der Anregung wird gefolgt. Flächen für Nebenanlagen wird geändert, sodass diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Dachform

Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** empfiehlt aus gestalterischen Gründen, im Mischgebiet Bogendächer und Tonnendächer für Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zuzulassen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine weitergehende Regelung für diese untergeordneten Gebäude ist aus Sicht der Verwaltung und aus planerischer Sicht nicht erforderlich.

Dachaufbauten

Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** weist darauf hin, dass keine Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen wurden. Festsetzung treffen, ob und unter welchen Vorgaben diese zulässig sein sollen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Weitergehende Regelungen sind aus Sicht der Verwaltung und im Sinne des planerischen Zurückhaltungsgebotes in diesem Fall nicht erforderlich, da es sich um einen vom sonstigen Siedlungskern von Loßburg und Lombach abgesetzten Bereich handelt.

Werbeanlagen

Das **Landratsamt Freudenstadt – Kreisbaumeister** teilt mit, dass erläutert werden soll, ob Vorgabe zu den Anforderungen auf den Werbeanlagen für jedes einzelne Gebäude auf den Grundstücken gelten soll oder ob die genannte Vorgabe für jeden Gewerbebetrieb oder für jedes Grundstück nur einmal vorgesehen werden soll.

Der Anregung wird gefolgt. Ziffer 2.2 wird zur Klarstellung konkretisiert. Die Festsetzung gilt pro Grundstück.

Erschließungs- und Anschlussbeiträge

Das **Landratsamt Freudenstadt – Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt** teilt mit, dass der abgeschlossen städtebauliche Vertrag satzungsrechtliche Bestimmungen zur Erhebung von Erschließungs- und Anschlussbeiträgen unberührt lässt. Die Herstellung einer neuen gemeindlichen Erschließungsanlage ist im vorliegenden Fall nach den Ausführungen in der Begründung nicht geplant. Das nun überplante Gebiet war vormals als Außenbereich einzustufen. Auf die sich aus den jeweiligen Satzungen ergebende Pflicht der Gemeinde, Abwasser- und Wasserbeiträge bei deren

	<p>Entstehung zu erheben, wird verwiesen. Auch die Erforderlichkeit einer Nachveranlagung aufgrund einer Beitragsentstehung bei Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit bei bereits veranlagten Grundstücken oder dem Entfall der Voraussetzungen für zuvor vorgenommene Teilflächenabgrenzungen sollte geprüft werden.</p> <p>Wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Entsprechende vertragliche Regelungen liegen vor und werden mit dem Kommunalamt abgestimmt.</p>
Allgemeine Ausführungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde</b> teilt mit, dass das Plangebiet sich im Geltungsbereich des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“ befindet und durch Ackerflächen und einer Straße begrenzt wird. Ein sonstiges nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet ist nicht betroffen. Gegenüber dem FNP bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Allgemeine Ausführungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde</b> teilt mit, dass aufgrund der unvollständigen Unterlagen noch keine abschließende Prüfung vorgenommen werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Überplanung Gehölze	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde</b> weist darauf hin, falls es zu einer Überplanung von Gehölzen kommen soll, belastbare Aussagen zur Avifauna erwartungsgemäß erst nach Durchführung einer vollständigen Datenaufnahme getroffen werden können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt zwischenzeitlich vor und wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.</p>
Kartierung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde</b> empfiehlt die gegenwärtig in der Planung vorgesehene verkürzte Kartiersaison erst nach Rücksprache mit der UNB durchzuführen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Rücksprache mit der UNB ist bereits erfolgt. Dem Untersuchungsumfang wurde seitens der UNB zugestimmt.</p>
Allgemeine Ausführungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> teilt mit, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen des Umweltberichts abgegeben werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der aktualisierte Umweltbericht liegt zwischenzeitlich vor und wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.</p>
Ausgleich Verlust von	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> teilt</p>

Bodenfunktionen	<p>mit, dass der Verlust von Bodenfunktionen nach Möglichkeit schutzgutintern auszugleichen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Wasserschutzgebiet	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> weist darauf hin, dass Südöstlich gegenüber der Sulzbacher Straße das Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen Lombach der Gemeinde Loßburg-Lombach beginnt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Hinweise zum Wasserschutzgebiet werden in die textlichen Festsetzungen des BBP aufgenommen.</p>
Abwasserbeseitigung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> teilt mit, dass für die Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers ein Entwässerungskonzept in Absprache mit der unteren Wasserbehörde entwickelt werden soll. Für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren notwendig.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt aber diese wird unabhängig vom Planverfahren behandelt. Die geplante Entwässerung wurde zwischenzeitlich mit dem Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft abgestimmt und wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p>
Dacheindeckung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> empfiehlt die Aufnahme in den BBP, dass die Dacheindeckung mit wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien vorzunehmen ist. Metalleindeckungen aus Kupfer, Blei oder Zink dürfen nur verwendet werden, wenn sie mit einer dafür geeigneten Beschichtung versehen sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Genannte Hinweise werden in die Festsetzungen zum BBP mitaufgenommen.</p>
Beteiligung Flächen- auswahl	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde</b> bittet um frühzeitige Beteiligung der Flächenauswahl, falls sich Änderungen am Plangebiet ergeben sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Anregungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde</b> teilt mit, dass der BBP als Sicherungsmaßnahmen die dauerhafte Niederhaltung des Bewuchses auf dem Grundstück 716 vor sieht. Es soll sichergestellt werden, dass künftig im Waldabstandsbereich keine Baumhöhen entstehen, die Gebäude und Personen gefährden.</p>

	<p>Über Abweichungen und Ausnahmen vom Waldabstand hat die Baurechtsbehörde zu befinden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
Allgemeine Ausführung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt</b> teilt mit, dass die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Gebietsfläche wie bisher über die L 406 außerhalb der Ortslage erfolgt. Das Referat 45 des RP ist zu beteiligen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Hinweis	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt</b> teilt mit, dass sicher zu stellen ist, dass kein Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücksfläche zugeleitet wird.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.</p>
Schalltechnische Untersuchung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Gewerbeaufsicht</b> teilt mit, dass inhaltliche Fragen zur schalltechnischen Untersuchung direkt mit dem Gutachter geklärt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Immissionen Wohngebäude	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Gewerbeaufsicht</b> teilt mit, dass Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an den relevanten Immissionsorten am Wohngebäude kritisch werden könnte.</p> <p>In der nachträglich vorgelegten schalltechnischen Untersuchung wird das Wohnhaus nicht als relevanter Immissionsort aufgeführt und mit betrachtet. Es wird empfohlen, die relevanten Immissionsorte am Wohnhaus in der schalltechnischen Untersuchung mit zu betrachten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bestandsbebauung wird mit untersucht als weiterer Immissionsort im Mischgebiet. SU wurde ergänzt und mit Fachbehörde abgestimmt. Festsetzung als Mischgebiet kann unverändert beibehalten werden.</p>
Nachbarrecht	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Vermessungsamt</b> verweist auf die Regelungen des Nachbarrechts, insbesondere zum Thema Einfriedungen und Pflanzungen gegenüber dem landwirtschaftlichen Außenbereich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Löschwasserversorgung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Kreisbrandmeister</b> verweist auf die Anforderungen zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechender Hinweis ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.</p>

sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Das **Landratsamt Freudenstadt – Untere Abfallrechtsbehörde** teilt mit, dass versucht werden soll, dass das bei der Bebauung zu erwartende anfallende Aushubmaterial vor Ort wiederverwendet werden kann und nicht abgefahren und einer Entsorgung zugeführt werden muss. Dies gilt insbesondere in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden.

Wird zur Kenntnis genommen.

## 5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Trafostation	<p>Die <b>Stadtwerke Freudenstadt</b> weisen darauf hin, dass der Standort der geplanten Trafostation im B-Plan mit aufgenommen werden soll. Die Abstimmung der benötigten Fläche wurden zwischenzeitlich mit dem Grundstückseigentümer und den Stadtwerken abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Standort ist in der Planfassung zur Offenlage bereits enthalten. Es wird keine Änderung erforderlich.</p>
Telekommunikation	<p><b>Vodafone</b> teilt mit, dass die Wirtschaftlichkeit beim Bauvorhaben nicht gegeben ist. Von einer Mitverlegung wird daher abgesehen.</p> <p>Wird unabhängig vom Planverfahren behandelt.</p>
Hinweis	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass im Abgrenzungsplan der Geltungsbereich des BBP „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“ dargestellt wird. Dieser ist mittlerweile in Kraft getreten und die Eintragung sollte daher aktualisiert werden. Dies betrifft auch den zeichnerischen Teil des BBP sowie die Planausschnitte in den Begründungen zu B-Plan und FNP.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Bezeichnung des B-Planes im Abgrenzungsplan einschließl. Planausschnitten in der Begründung wird korrigiert.</p>
öffentlich-rechtlicher Vertrag	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass eine Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist. Auf die Sicherung per öffentlich-rechtlicher Vertrag vor Satzungsbeschluss wird hingewiesen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden per öffentlich-rechtlichem Vertrag gesichert.</p>
Entwässerung	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Höhere Verwaltungsbehörde</b> teilt mit, dass in der Begründung eine Entwässerungskonzeption für das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser dargestellt wird. Diese sieht u.a. eine Versickerungsmulde im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche vor, was sich insofern widersprechen würde. Es wird angeregt, dass die betroffene Fläche direkt als entsprechende Fläche für die Entwässerung festgesetzt wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung der Gewerbefläche mit Parkplatz im</p>

	<p>BPlan berücksichtigt auch mögliche langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb, die aktuell und mittelfristig nicht benötigt werden. Deshalb kann die Versickerungsmulde derzeit wie vorgesehen innerhalb der Gewerbefläche hergestellt werden. Sollte zu gegebener Zeit eine bauliche Erweiterung anstehen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, wie dann in diesem Bereich die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt.</p>
<p>Zeichenerklärung                  FNP</p>	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> weist darauf hin, dass in der Zeichenerklärung die „gemischte Baufläche Planung“ fälschlicherweise als „Wohnbaufläche Bestand“ angegeben ist. Ebenfalls sollte das Symbol der „gemischten Baufläche Planung“ entsprechend als M in einem gestrichelten Kreis in der Zeichenerklärung dargestellt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zeichenerklärung im Deckblatt wird korrigiert, die Begründung zur FNP Änderung wird in diesem Punkt (Gemischte Baufläche – Planung) ebenfalls angepasst.</p>
<p>Zeichenerklärung                  BBP</p>	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> weist darauf hin, dass in der Zeichenerklärung weiterhin erläutert wird, dass Standort der großkronigen Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen auf dem Grundstück frei wählbar ist. Das widerspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen. Dort sind diese entlang der Sulzbacher Straße zu pflanzen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung in der Zeichenerklärung wird wie folgt angepasst.</p>
<p>Überbaubare                  Grundstücksflächen</p>	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> weist darauf hin, dass vorhandene Gebäude bestandsgeschützt werden sollen und dass untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen grundsätzlich zulässig sind. Auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen finden sich Gebäudeteile vor. Es ist nicht möglich, untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen in diesen Bereichen grundsätzlich zuzulassen. Hierfür bedarf es immer einer Ausnahme, bzw. einer Befreiung. Festsetzung sollte konkretisiert werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird konkretisiert.</p>
<p>Pflanzgebot</p>	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> weist darauf hin, dass festgesetzt werden soll, dass 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen sind. Würde im Umkehrschluss bedeuten, dass bei unnatürlichem Abgang, zum Beispiel durch absägen, diese Bäume nicht</p>

	<p>ersetzt werden müssen. Es sollte daher festgesetzt werden, dass bei jeglichem Abgang der Bäume diese zu ersetzen sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p>
Auszug Abgrenzungsplan	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> teilt mit, dass im Auszug des Abgrenzungsplans der Geltungsbereich des BBP „Bahnhof I“ ebenfalls dargestellt werden soll, analog dem bereits angepassten Abgrenzungsplan.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Abbildung in der Begründung wird angepasst.</p>
Höhe baulicher Anlagen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> teilt mit, dass erläutert wird, dass die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe auf Grundlage einer noch durchzuführenden Bestandsvermessung festgesetzt werden wird. Bestandsvermessung wurde inzwischen durchgeführt. Dies sollte in Begründung formuliert werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Ziffer 9.1.2 wird entsprechend angepasst.</p>
Nebenanlagen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kreisbaumeister</b> weist darauf hin, dass Nebenanlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Das widerspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen. Dort sind diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird angepasst.</p>
Beiträge	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt - Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt</b> weist darauf hin, dass frühzeitig Kontakt mit den Mitarbeitern von S 2 aufzunehmen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Sicherung Ausgleich	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde</b> teilt mit, dass entsprechend dem Umweltbericht weiterhin der Bedarf besteht, das Maßnahmenkonzept bzgl. des planexternen Ausgleichs abzustimmen und rechtlich zu sichern.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der planexterne Ausgleich wird per öffentlich-rechtlichem Vertrag gesichert.</p>
FNP	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> weist auf das Minimierungsgebot der Flächenversiegelung hin.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
BBP	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> teilt mit, dass für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsdefizit von 33.075 Ökopunkten entsteht. 12.896 Ökopunkte werden durch die Entsiegelung und Rekultivierung von 806 m<sup>2</sup> schutzgutintern ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von 20.179 Ökopunkten. Die Entsiegelung ist anrechnungsfähig und der Bilanzierung wird dementsprechend zu-</p>

	<p>gestimmt. Allerdings ist die vorgesehene Entsiegelungsfläche anhand der Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Flächen für die Entsiegelung ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Auf eine Anrechnung der Ökopunkte für den planinternen Ausgleich wird deshalb verzichtet. Die EA-Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p>
BBP	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> teilt mit, dass als weiterer planinterner Ausgleich der im Zuge des Bauvorhabens anfallende Oberboden am Rand des Gewerbegebiets aufgebracht werden soll. Ausgleich ist grundsätzlich nachvollziehbar. Eine abschließende Beurteilung ist allerdings erst nach Vorliegen der zu verbessernden Böden möglich.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Bodenauftrag wird im Massenausgleich im Zuge der Bauarbeiten erfolgen. Die Abgrenzung der Auftragsflächen kann erst im Zuge der Baumaßnahme konkretisiert werden. Deshalb wird auf die Anrechnung der Ökopunkte für den Bodenauftrag verzichtet.</p>
Grundwasser/Bodenschutz	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> bittet die genannten Anregungen und Hinweise bezüglich Grundwasser/Bodenschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aufgrund der vorigen Ausführungen wird auf die Festsetzung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Die nebenstehenden Punkte werden zur Kenntnis genommen, die EA-Bilanzierung im Umweltbericht wird angepasst.</p>
Abwasser	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> teilt mit, dass die vorgesehene Entwässerung über Versickerungsmulden mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt ist. Eine Stellungnahme bezüglich der Entwässerung wird im Wasserrechtsverfahren abgegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich eine Versickerungsmulde außerhalb des BBP-Gebietes befindet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ausgleich	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde</b> teilt mit, dass für den Ausgleich planexterne Maßnahmen erforderlich sind. Um eine frühzeitige Beteiligung der Auswahl wird gebeten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Anregungen	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde</b> teilt mit, dass der BBP als Si-</p>

	<p>cherungsmaßnahme die dauerhafte Niederhaltung des Bewuchses auf dem Grundstück 716 vor sieht. Laut Plan werden im Waldabstandsbereich keine Baumhöhen über 10 m entstehen. Über Abweichungen und Ausnahmen vom Waldabstand hat die Baurechtsbehörde zu befinden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
RP	<p>Das <b>Landratsamt Freudenstadt – Straßenbauamt</b> teilt mit, dass das Referat 45 des RP zu beteiligen ist.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Referat 45 des RP Karlsruhe wurde im Rahmen der Offenlage beteiligt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.</p>

## 6. Verfahrensablauf Bebauungsplan

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	16.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	26.11.2021
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	26.11.2021
Öffentliche Auslegung	vom 06.12.2021 bis 14.01.2022
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB), mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	vom 02.12.2021 bis 14.01.2022
Auslegungsbeschluss	18.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	28.10.2022
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benach- richtung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 (LRA verlängert bis 22.12.)
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	24.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten und durch ortsübli- che Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	

## 7. Verfahrensablauf Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	16.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	26.11.2021
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	26.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	
Öffentliche Auslegung	vom 06.12.2021 bis 14.01.2022
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB), mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	vom 02.12.2021 bis 14.01.2022
Auslegungsbeschluss	18.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	28.10.2022
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 (LRA verlängert bis 22.12.)
Feststellungsbeschluss	24.01.2023
Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Erlaß des Landratsamtes Freudenstadt genehmigt	
Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten)	

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.01.2023

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

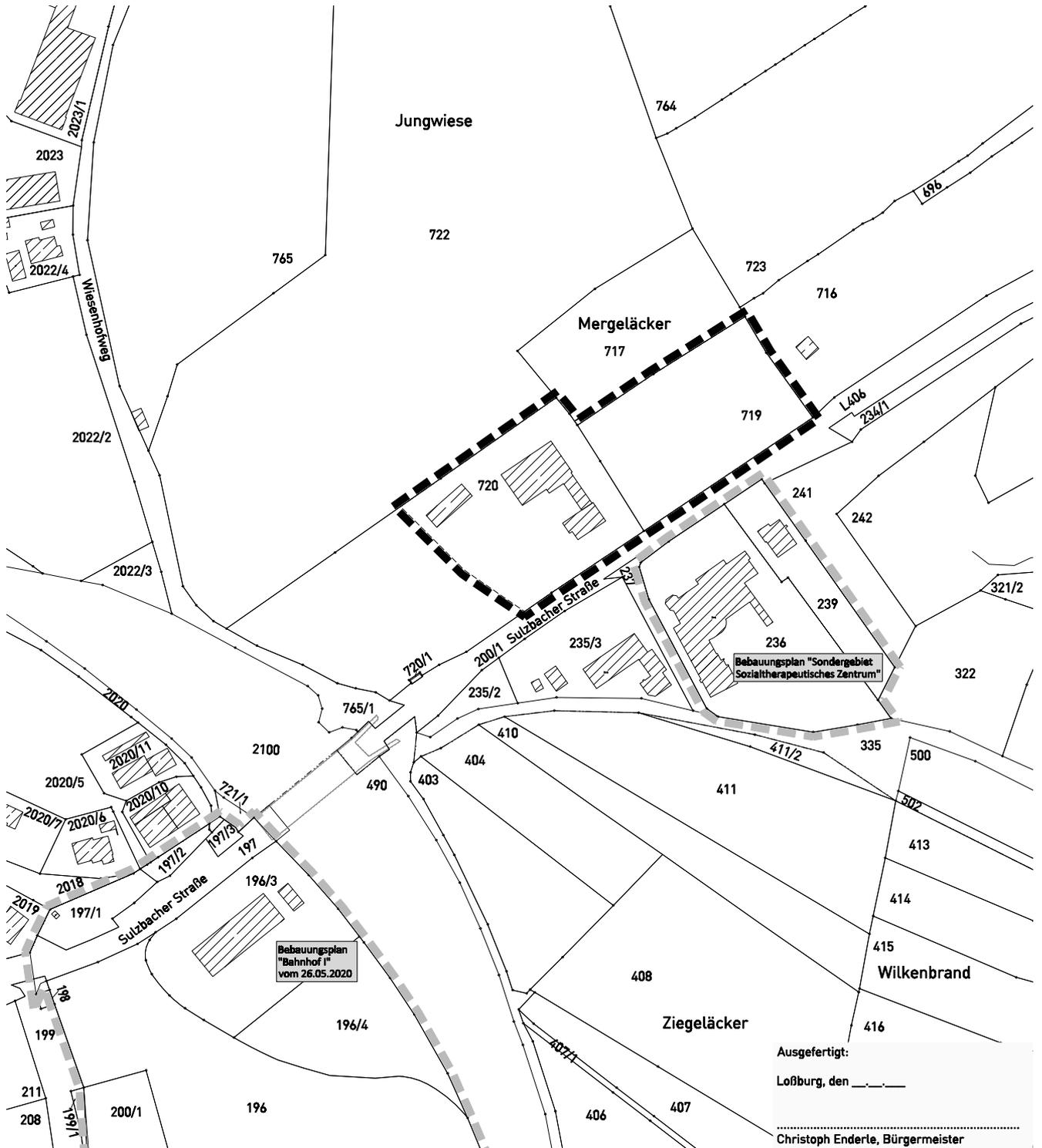
 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

# Bebauungsplan "Mergeläcker"

in Loßburg - Lombach

Freudenstadt

## ABGRENZUNGSPLAN



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne

Maßstab: 1 : 2.500		Projektnummer: 13113 Plannummer: 13113/abgr_1.3	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS_2020-GK_92
SP/Gr	29.10.21	Fassung zum Aufstellungsbeschluss am 16.11.2021	
SF/SP/Gr	04.10.22	Fassung zur Offenlage am 18.10.2022	
Gr	24.01.23	Bezeichnung angrenzender BPläne, Satzungsbeschluss	



[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)  
 Tel +49 7485-9769-0



Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Mergeläcker“**

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 24.01.2023

*Satzung*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 24.01.2023 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 2.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werbeanlagen als eigenständige, gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 2.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werbeanlagen als eigenständige, gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt und gilt für sämtliche zulässige Dachformen.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird bewusst verzichtet.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), welche gemäß Planeintrag mit m über NHN plus/minus 0,5 m festgesetzt wird.

Für das Gewerbegebiet (GE) gilt zusätzlich:

Technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge dürfen die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überragen. Auf Flachdächern und bei geneigten Dächern bis maximal 5° Neigung darf die Höhe von Solaranlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten, diese sind an allen Seiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

### **2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

### **2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (MI) ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt. Im Gewerbegebiet (GE) wird die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt.

### **2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

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

Für das Mischgebiet (MI) gilt:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet (GE) gilt:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

- Gebäude dürfen nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden
- Es sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

Für Bestandsgebäude gilt:

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.

Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Vorhandene Gebäude, auch außerhalb der Baugrenzen, haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.

Auf dieser Basis sind grundsätzlich möglich:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen, sofern eine Ausnahme oder Befreiung von der unteren Baurechtsbehörde erteilt wird
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

### **2.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **2.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **2.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **2.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **2.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser muss getrennt erfasst werden und über geeignete Rückhalteeinrichtungen gedrosselt der nächstgelegenen Vorflut zugeführt werden.

Die mit den Baugenehmigungsunterlagen vorzulegende Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Flächen/Anlagen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen und die Flächen sind ggf. nach mit Vorreinigung des anfallenden Schmutzwassers an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

## **2.7 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch oder als artenreiche Wiesenflächen anzulegen.

Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig.

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

**Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes festgesetzt:**

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- a) Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b) Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c) Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- d) Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e) Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f) Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g) Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h) Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i) Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j) Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k) Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.*

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf eine insektenfreundliche Pflanzenverwendung ist Wert zu legen. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

## **2.9 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **2.9.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume**

Im Parkplatzbereich entlang der Sulzbacher Straße sind 3 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

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

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei jeglichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen.

### **2.10.1 Pflanzenliste**

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

### **Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume**

*(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 14-163 cm)*

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

sowie züchterisch bearbeitete und kleinkronige Sorten der genannten Arten.

### 3. Hinweise und Empfehlungen

---

#### 3.1 Bodenschutz

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sind bei der Planung und Umsetzung insbesondere zu beachten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und -belastung, separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- wasserdurchlässige Beläge bei Stellplatzflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bauaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

#### 3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich des Unteren Muschelkalks (ungegliedert). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. Zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei

Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.4 Grundwasserschutz**

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

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3.5 Dränung**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Freudenstadt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten.

Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

### 3.8 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

### 3.9 Gewerbelärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen.

### 3.10 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

### 3.11 Ableitung von Oberflächenwasser

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf die Straßengrundstücksfläche zugeleitet wird.

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.01.2023

#### Bearbeiter:

Thomas Grözinger



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den .....

.....  
Christoph Enderle (Bürgermeister)

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Mergeläcker“**

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 24.01.2023

*Satzung*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

### **Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 24.01.2023 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Örtliche Bauvorschriften

---

Gemeinden können durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-7 LBO BW), über

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO BW

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Für das Mischgebiet (MI) gilt:

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20°-38°

Für das Gewerbegebiet (GE) gilt:

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von 0°-20°

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gilt:

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

#### 2.1.2 Dachaufbauten

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Fassaden- und Dachflächen sind zulässig.
- Aufbauten (z.B. Aufständereien) zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung von 0°-5° sind zulässig. Auf die Höhenfestsetzungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.
- Auf geneigten Dächern sind diese Aufbauten nur in gleicher Dachneigung und gleicher Ausrichtung wie das Hauptdach zulässig.

#### 2.1.3 Fassaden und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas – unzulässig.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.

## **2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO BW**

Für Werbeanlagen gilt:

- Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich an der Sulzbacher Straße gesammelt an einer Werbetafel am Gebäude angebracht werden. Die Werbetafel darf eine Gesamtwerbefläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Zulässig sind außerdem Schriftzüge mit Logo an der südlichen Gebäudefassade, wenn sie eine Gesamtansichtsfläche von 15 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten und wenn sie nicht über die Gebäudehöhe hinaus ragen und unbeleuchtet sind.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht einschließlich Laserlicht sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

## **2.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW**

### **2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Für die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2.3.2 Gestaltung der Stellplätze**

Für die Gestaltung von Stellplätzen gilt:

- nicht überdachte Stellplatzflächen für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **2.3.3 Müllstandplätze**

Sollen Abfallbehälter dauernd separat von Hauptgebäuden aufgestellt werden, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

### 2.3.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen und Gehwege angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Im Bereich der Zufahrt zur Landesstraße 406 müssen die Einfriedungen ggf. durch Abrücken so gestaltet sein, dass beim Einfahren in die Landesstraße ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sind.
- Sog. „tote Einfriedungen“ parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
- Hecken (sog. lebende Einfriedungen) parallel zur Straße dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

### 2.3.5 Stützmauern

Für Stützmauern gilt:

- Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen entlang von öffentlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig bis 1,50 m Höhe. Zur Überbrückung größerer Höhenunterschiede sind Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 zulässig.
- Betonmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Stützmauern müssen zu öffentlichen Straßen 0,5 m und zu Gehwegen 0,3 m Abstand haben.
- Zwischen den privaten Grundstücken gilt das Nachbarrecht.

## 2.4 Die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen, die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 und Nr. 5 LBO BW

### 2.4.1 Außenantennen

Je Gebäude darf nur eine Antenne / paraboloider Vorrichtung für Telekommunikation und Datenübertragung angebracht werden. Paraboloider Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig und farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

## **2.4.2 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 24.01.2023

### **Bearbeiter:**

Thomas Grözinger



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen  
des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den .....

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Mergeläcker“**

Regelverfahren

in Loßburg – Lombach

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.01.2023

*Satzung*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
4.3 Waldabstandsflächen.....	6
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>11</b>
8.1 Gewerbelärmimmissionen.....	11
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
9.1 Art der Nutzung.....	12
9.2 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
9.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	13
9.4 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	13
9.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
9.6 Private Grünfläche.....	14
9.7 Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen.....	14
<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>15</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	15
10.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	15
10.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	15
10.4 Werbeanlagen.....	15
10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	15
10.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	16

## **1. Planerfordernis**

---

Ein bereits in der Bestandsbebauung Sulzbach auf Gemarkung Lombach an der L 406 ansässiger Gewerbebetrieb möchte seine Gewerbeflächen zu erweitern.

Der kunststoffverarbeitende Betrieb für Spritzgussteile plant den Neubau einer Produktionshalle mit Bürotrakt östlich anschließend an die Bestandsbebauung. Die bestehenden Räumlichkeiten des Gewerbebetriebs sollen künftig als Lagerräume dienen. Des Weiteren sind Park- und Grünflächen geplant. Eine spätere potenzielle Erweiterung der geplanten Produktionshalle soll bereits jetzt im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Der Gebäudebestand wurde ehemals als Aussiedlerhof geplant und genehmigt. Seit 1989 besteht der nun dort ansässige Gewerbebetrieb. Aufgrund der guten Auftragslage und des Unternehmenswachstums ist eine Sicherung und Erweiterung des Betriebs unumgänglich. Die bisher genutzten Gebäude sind für eine zeitgemäße und wirtschaftliche Produktion nicht mehr geeignet.

Die bisherigen Räumlichkeiten können dabei künftig für Lagerzwecke weitergenutzt werden, so dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber einer kompletten Betriebsverlagerung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden kann. Damit ist eine effiziente Folgenutzung der bisherigen Produktionsfläche gewährleistet.

Infolge der bestehenden Nutzung und der geplanten gewerblichen Entwicklung wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet und Mischgebiet angesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mergeläcker“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“



## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,954 ha beinhaltet das Flurstück Nr. 719 (Erweiterungsfläche) und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 720 (Bestand).

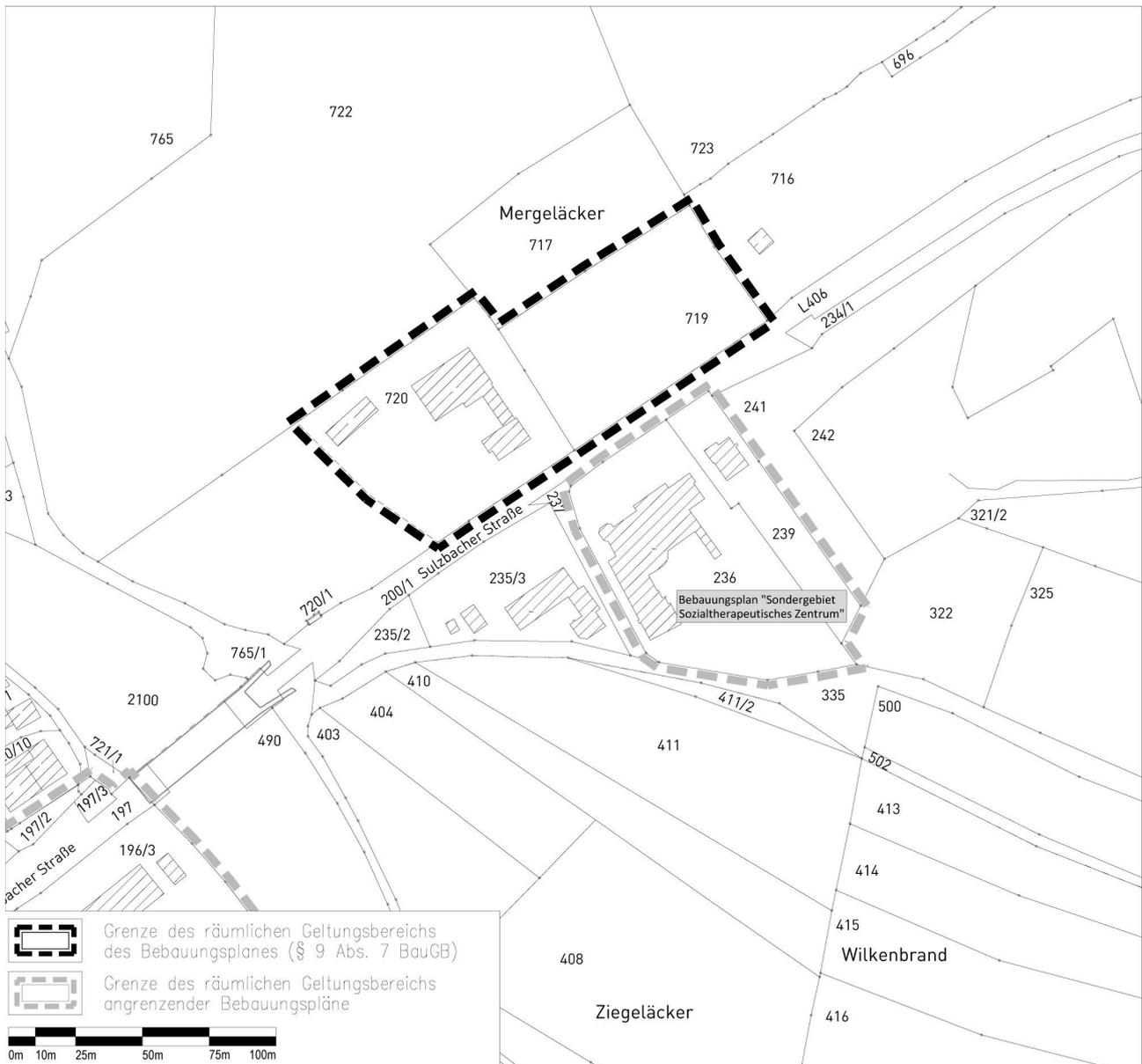


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mergeläcker“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

---

Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft / Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche / Gewerbefläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Biotopverbund / Wildtierkorridor	nicht betroffen
Geschützter Streuobstbestand	nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
UVP-pflichtiges Vorhaben	nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Gemeindeeigene Waldflächen mit Wasserhochbehälter östlich angrenzend
Oberflächengewässer / Gewässerrand	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Lage an der L 406, Sulzbacher Straße

## 4.1 Übergeordnete Planungen

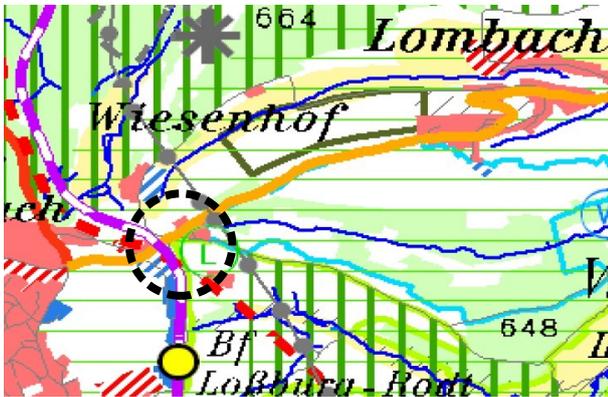


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Gebiet selbst und angrenzend sind keine Anlagen für Erholung, Freizeit und Tourismus betroffen. Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Der gegenüber liegende ehemalige Hotelstandort musste aufgrund des veränderten Bedarfs einer anderen Nutzung zugeführt werden. Anstelle des Hotelbetriebs entsteht derzeit eine sozialtherapeutische Einrichtung. Im Zusammenhang mit der Neubebauung wurde im zugehörigen BPlan-Verfahren eine Trasse zur Lückenschließung im Radwegenetz in Richtung Glattal aufgenommen, diese wird durch das vorliegende geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Stärkung eines örtlichen Gewerbebetriebs dient damit der Erhaltung der Wirtschaftskraft in der Region bei gleichzeitigem Rückgang der Fremdenverkehrsnutzung.

## 4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / Schutzgüter.

Im Südosten beginnt außerhalb des Plangebiets, das Wasserschutzgebiet WSG TB LOMBACH Loßburg-Lombach, Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Dieses wird von der Planung jedoch nicht berührt.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:  
Wasserschutzgebiet vom 07.02.2022

### 4.3 Waldabstandsflächen

Östlich grenzt das gemeindeeigene Flurstück Nr. 716 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Neben einer Freifläche mit einem Wasserhochbehälter im südlichen Teil, sind auch bewaldete Flächen im nördlichen Teil betroffen.

Zur Einhaltung des Waldabstandes wird die betroffene Waldfläche künftig so bewirtschaftet, dass Bäume mit einer Höhe von über 10 m auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans markierten Fläche außerhalb des Gestaltungsbereichs entnommen werden.

Damit ist ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nicht erforderlich. Die Fläche bleibt im Waldverband. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### 4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar südöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 406.

Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen, wird die Baugrenze analog der Bestandsbebauung in einem entsprechenden Abstand zum Fahrbahnrand festgelegt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **5. Ziele und Zwecke der Planung**

---

### **5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetrieb mit Garagen und Zufahrten
- Landwirtschaftliche Schuppen
- Wohn- und Bürogebäude
- Landwirtschaftliche Flächen (Grünland)

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Südöstlich angrenzend die L406 (Sulzbacher Straße) mit einem Gebäudekomplex einer geplanten sozialtherapeutischen Pflegeeinrichtung auf einem ehemaligen Hotelstandort (in Planung)
- Im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) an das Plangebiet an
- Südöstlich schließen gemeindeeigene Waldflächen mit einem Wasserhochbehälter an

### **5.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Standortsicherung eines Gewerbebetriebs mit geplantem Hallenneubau, Park- und Grünflächen geschaffen werden, sowie die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs rechtlich gesichert werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauliche Konzeption

Das nordöstlich an die Bestandsbebauung mit Wohnhaus, landwirtschaftlichen Schuppen, Garagen und dem Gewerbebetrieb anschließende Flurstück Nr. 719 soll für den Neubau einer Produktionshalle mit angegliedertem Bürotrakt genutzt werden. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass das 20m-Anbauverbot vom Fahrbahnrand der L 406 eingehalten wird und dass ein mittel- bis langfristiger Erweiterungsbau in nordöstlicher Richtung möglich ist.

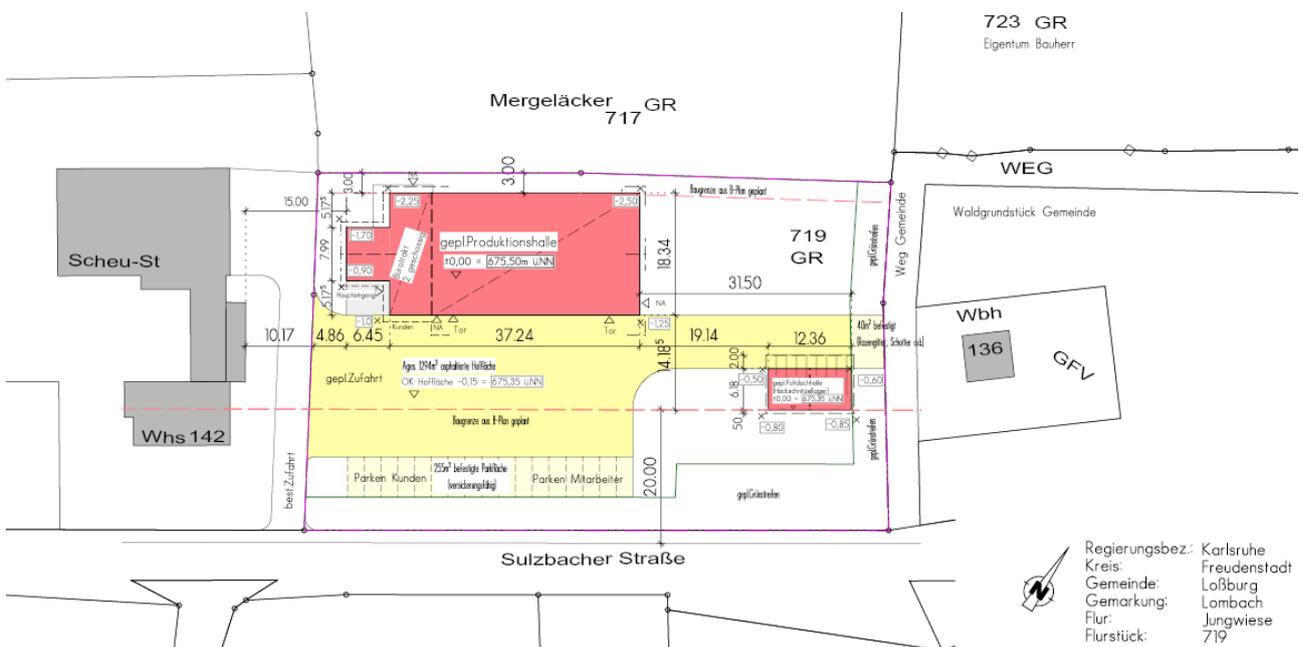


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption (Landbau Süd, 26.09.2022)

Im Anbauverbotsstreifen werden Flächen für Stellplätze und eine Umfahrt zugelassen, weiterhin werden in diesem Bereich private Grünflächen und die Pflanzung von 3 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Gemäß der geplanten Nutzung der Fläche wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Die bisherigen Betriebsflächen im Gebäudebestand werden künftig als Lagerflächen genutzt, ebenso sind auch dort noch neben der Wohnnutzung Büro- bzw. Verwaltungsräume vorgesehen. Da keine Produktion mehr stattfindet, wird deshalb für den Bereich der Bestandsbebauung eine Mischgebietsnutzung nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Ein feldgehölzartiger Streifen am nordwestlichen Rand der Bestandsbebauung wird als zu erhaltender Bestand eingetragen, ebenso ein prägender Walnußbaum inmitten der Mischgebietsfläche. Entlang der Sulzbacher Straße wird auch hier eine private Grünfläche in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

Durch die Verlagerung und Erweiterung der Produktionsflächen können die Betriebsabläufe optimiert werden und neue Anlagen aufgestellt werden. Mit einer erheblichen Zunahme des Lieferverkehrs, der wie bisher vorwiegend über Kleintransporter erfolgt, ist nicht zu rechnen.

Die Energieversorgung soll über eine Hackschnitzelanlage erfolgen, die innerhalb der Baugrenze am nordöstlichen Teil des Plangebietes angeordnet wird.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

### 6.2.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung ist über die bestehende Zufahrt von der Sulzbacher Straße am südöstlichen Rand des Plangebietes gesichert.

### 6.2.2 Innere Erschließung

Im Zuge der Betriebserweiterung bzw. -verlagerung werden zusätzliche innerbetriebliche Umfahrungen und Stellplatzflächen angeboten.

## 6.3 Grün- und Freiraumstruktur

### 6.3.1 Private Grünflächen

Bestehende wertgebende Gehölzstrukturen werden im Zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung belegt. Hinzu kommen private Grünflächen entlang der Sulzbacher Straße und am nordöstlichen Plangebietsrand, die teilweise mit Geboten zur Pflanzung hochstämmiger Laubbäume belegt sind.

## 6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Anfallendes Schmutzwasser kann an die bestehenden Anlagen und Einrichtungen abgeführt werden.

Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser wird gesondert abgeleitet und in zwei Retentions- und Versickerungsmulden abgeleitet. Das Entwässerungskonzept ist mit der Fachbehörde abgestimmt.

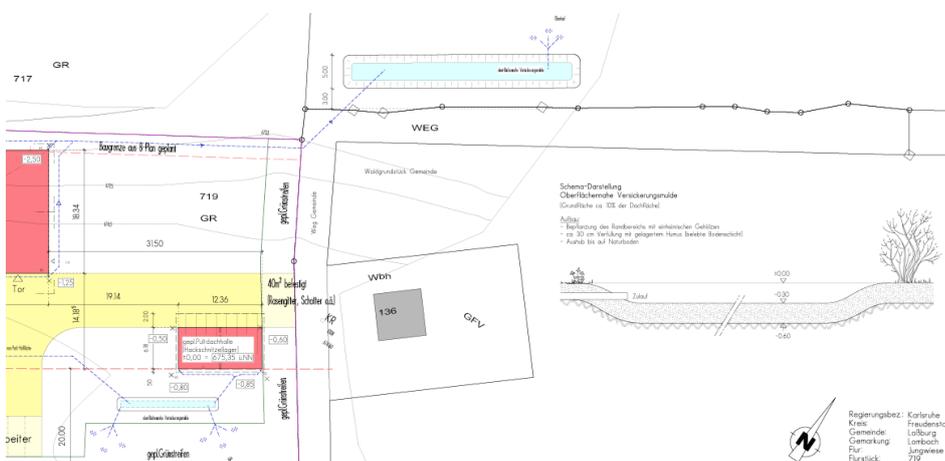


Abb. 6-2:  
Entwässerungskonzept  
(Landbau Süd, 26.09.2022)

## **7. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **7.1 Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Die Fachplanung liegt vor. Soweit möglich, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft in die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Aufgrund der Überplanung unversiegelter und wenig beeinträchtigter landwirtschaftlicher Flächen, die derzeit als Weideflächen genutzt werden, durch eine gewerbliche Nutzung, ist davon auszugehen, dass zusätzliche planexterne Maßnahmen erforderlich werden.

Vorgesehen sind Maßnahmen zur Waldrandgestaltung, zum Waldumbau und zur Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren auf einer bisher mit einer Fichtenerstaufforstung bestockten Fläche von Flurstück Nr. 2065 im Gewann Breitwiesen.

### **7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden schwerpunktmäßig in der ersten Jahreshälfte 2022 durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Rodungszeiten und von besonderen Maßnahmen in Bezug auf die Beleuchtung des Plangebietes durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Die entsprechenden Regelungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	nicht betroffen
Gewerbelärmimmissionen	<i>siehe nachfolgende Ausführungen</i>
Sportanlagenlärm	nicht betroffen
Staubimmissionen	nicht betroffen
Geruchsimmissionen	nicht betroffen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	nicht betroffen
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	nicht betroffen
Geologie und Baugrund	nicht betroffen
Altlasten und Bodenverunreinigung	nicht betroffen

### 8.1 Gewerbelärmimmissionen

Die gewerbliche Nutzung findet bereits seit dem Jahr 1989 an diesem Standort ohne Konflikte mit der Umgebungsbebauung statt (Wohnnutzung und Hotelbetrieb). Durch die Verlagerung der Produktion in ein neues Gebäude, das dem aktuellen Stand der Technik entspricht, ist keine Zunahme der gewerblichen Lärmemissionen zu erwarten.

Das Betriebskonzept sieht für den Bereich der Produktionshalle eine weitgehend geschlossene Fassade in Richtung Süden (Sulzbacher Straße) vor, offene Bereiche sollen vorwiegend in Richtung Norden ausgerichtet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen. Dies betrifft u.a. das südöstlich der L 406 geplante Sozialtherapeutische Zentrum auf einem ehemaligen Hotelstandort.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 9.1 Art der Nutzung

Es werden ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten werden auf Grund der Lage ausgeschlossen.

Aufgrund der abgesetzten Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft und da das Baugebiet nur einem bestimmten Gewerbebetrieb dienen soll, werden zusätzlich in beiden Teilflächen Werbeanlagen als eigenständige, gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, grundsätzlich ausgeschlossen. Damit soll ein zusätzlicher Schutz des Landschaftsbildes sichergestellt werden.

#### 9.1.1 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich für den Bereich der Mischgebietsfläche am ursprünglichen Gebäudebestand (GH max. 11,00 m) sowie für den Bereich der Gewerbegebietsfläche an der Vorentwurfsplanung für die Neubebauung (GH max. ca. 10,0 m) und lässt zusätzlich einen gewissen Spielraum nach oben, um auf mögliche Änderungen in der Gebäudeneuplanung reagieren zu können.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe wird in m ü.NHN auf Grundlage einer durchgeführten Bestandsvermessung festgesetzt und orientiert sich ebenfalls am ursprünglichen Gebäudebestand, wobei auch hier für die Genehmigungsplanung ein Spielraum von 50 cm nach oben bzw. nach unten zugestanden wird.

#### 9.1.3 Zulässige Grundfläche

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet (MI) und 0,8 im Gewerbegebiet (GE) ermöglicht eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke gemäß der aktuell vorliegenden Planung, ohne dass der Freiflächenanteil zu stark beschränkt wird.

#### 9.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich des Mischgebiets wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse resultiert aus den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen, aus der sich 2 Vollgeschosse ergeben. Im Gewerbegebiet wird auf die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

## **9.2 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen**

### **9.2.1 Bauweise und Zulässige Baulängen**

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäudelängen über 50 m möglich sind und eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich ist.

### **9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass der erforderliche Abstand zum Fahrbahnrand der L 406 eingehalten wird, die geplante Neubebauung ermöglicht wird und gleichzeitig die Ausdehnung der bisherigen Bestandsbebauung in Richtung Südwesten nicht überschritten wird.

Damit ist eine verträgliche Einbindung der Neubebauung in die Umgebung sichergestellt.

## **9.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Garagen und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind im Bereich der Anbauverbotszone der L 406 ohnehin nicht zulässig, die verbleibenden Flächen außerhalb der Baugrenze werden für Stellplätze und Umfahrten benötigt.

Stellplätze dürfen deshalb auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den hierfür gesondert abgegrenzten Bereich ausgewiesen werden.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **9.4 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

## **9.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und um die durch das Vorhaben verursachte Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Insbesondere sind dies die Einhaltung von Rodungszeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln und Vorgaben zur Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungen.

## **9.6 Private Grünfläche**

Die Grünflächen auf dem Gewerbegrundstück soll künftig gärtnerisch angelegt werden. Zusätzlich werden auf den privaten Grundstücken verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## **9.7 Bindung für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden folgende Regelungen getroffen:

### **9.7.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume**

Im Parkplatzbereich an der Sulzbacher Straße sind drei hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **9.7.2 Pflanzbindung Einzelbaum**

Der im Mischgebiet vorhandene und im Plan gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Der Schutz des Gehölzes vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

### 10.1 Dachform und Dachneigung

Im Mischgebiet (MI) sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20°-38° zulässig. Dies entspricht dem Bestand. Gegebenenfalls erforderliche ergänzende Baukörper sollen sich der Bestandsbebauung unterordnen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von 0°-20° zulässig. Dies entspricht den Anforderungen an eine zeitgemäße vorrangig für gewerbliche Nutzung vorgesehene Architektur.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden keine Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung getroffen, um eine ausreichende Flexibilität in Bezug auf die Gestaltung dieser dem Gebäude untergeordneten Baukörper zu gewährleisten.

### 10.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch weitergehende Regelungen getroffen, so dass diese Anlagen und Aufbauten nicht störend in Erscheinung treten.

### 10.3 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, den umgebenden Landschaftsraum und die Bewohner des Gebietes ausgeschlossen werden. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

### 10.4 Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigung für den Straßenverkehr auf der L 406 auszuschließen werden in den Bauvorschriften Festsetzungen über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

### 10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

#### 10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

#### 10.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

### 10.5.3 Einhausung von Abfallbehältern

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind direkt an öffentlichen Verkehrsflächen befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

### 10.5.4 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt (mit Höhen- und Abstandsregelungen) zugelassen.

### 10.6 Festsetzungen und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden zum Schutz des Ortsbildes Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen und die Verwendung von Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

#### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 24.01.2023

#### Bearbeiter:

Thomas Grözinger



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Loßburg, den .....

.....

Christoph Enderle (Bürgermeister)

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Mergeläcker“**

in Loßburg – Lombach

**ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

Fassung vom 04.10.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **I Impressum**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Loßburg  
i.V. Christoph Enderle (Bürgermeister)

### **Auftragnehmer**

Gfrörer Ingenieure  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

### **Bearbeiter**

Rebecca Grittner, M.Sc. Biowissenschaften rebecca.grittner@gf-kom.de  
Dr. Dirk Mezger, Dipl. Biol. dirk.mezger@gf-kom.de  
Sabine Kötter sabine.koetter@gf-kom.de  
Dr. Sabine Sturany-Schobel, Dipl. Biol. sabine.sturany-schobel@gf-kom.de

Empfingen, den 04.10.2022

## Inhaltsübersicht

### I Impressum

<b>1. Einleitung und Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Untersuchungszeitraum und Methode.....	2
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
<b>2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage des Untersuchungsgebietes.....	6
2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes.....	6
<b>3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes.....</b>	<b>8</b>
3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	8
3.2 Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten.....	9
3.3 Biotopverbund.....	10
<b>4. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.....</b>	<b>11</b>
4.1 Fledermäuse ( <i>Microchiroptera</i> ).....	13
4.1.1 Ökologie der Fledermäuse.....	14
4.1.2 Diagnose des Status im Gebiet.....	15
4.2 Vögel (Aves).....	18
4.2.1 Diagnose des Status im Gebiet.....	20
4.3 Reptilien ( <i>Reptilia</i> ).....	23
4.3.1 Ökologie von Schlingnatter und Zauneidechse.....	23
4.3.2 Diagnose zum Status im Gebiet.....	24
<b>5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung.....</b>	<b>26</b>
<b>III Literaturverzeichnis.....</b>	<b>28</b>

## 1. Einleitung und Rechtsgrundlagen

Anlass für den vorliegenden Artenschutzbeitrag ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mergeläcker“, um der ansässigen Firma Eberhard Schaber & Söhne für Spritzgussteile Erweiterungsmöglichkeiten für einen benötigten Hallenneubau zu schaffen. Die geplante Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.

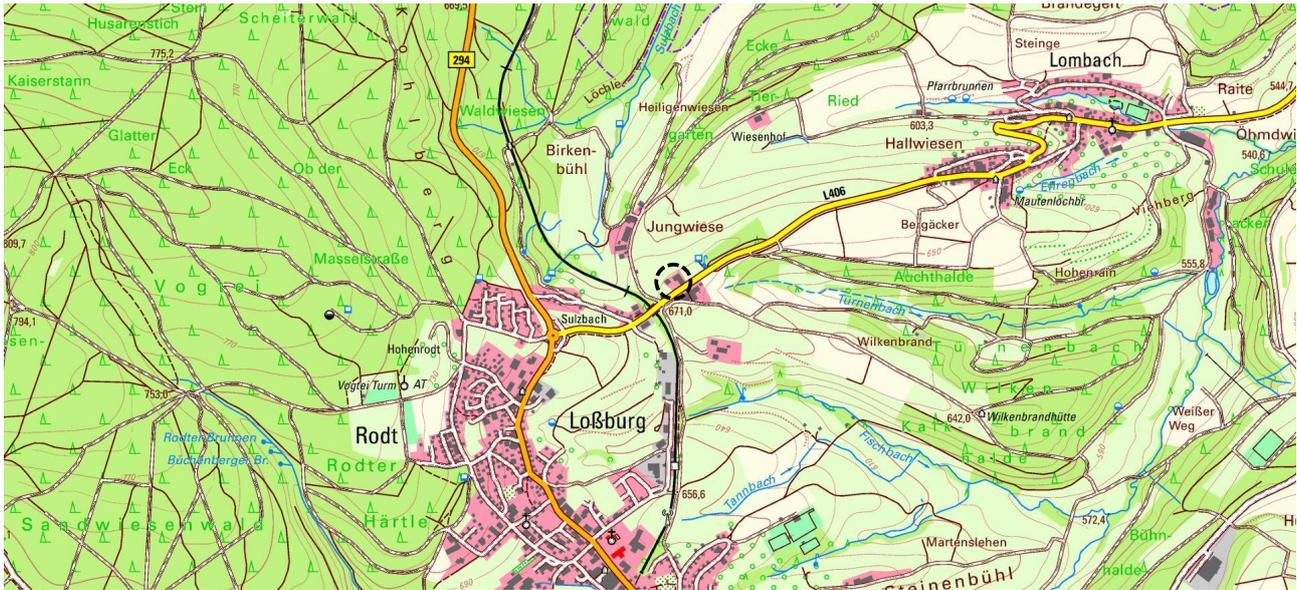


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt).

Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen können. Die Überprüfung erfolgt anhand des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Nachdem mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst wurde, müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren und bei Zulassungsverfahren nunmehr die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden.

## 1.1 Untersuchungszeitraum und Methode

Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen erfolgten vom 08.12.2021 bis 30.06.2022.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Begehungstermine innerhalb des Untersuchungsraumes aufgeführt, in denen das angetroffene Inventar an biotischen und abiotischen Strukturen auf eine mögliche Nutzung durch artenschutzrechtlich indizierte Spezies untersucht und die angetroffenen relevanten Arten dokumentiert wurden. Neben der fortlaufenden **Nummer** sind die Erfassungszeiträume (**Datum** und **Uhrzeit**), der **Bearbeiter** und die **Witterungsverhältnisse** angegeben. Den Erfassungsterminen sind jeweils die abgehandelten **Themen** in Anlehnung an die arten- und naturschutzrechtlich relevanten Artengruppen und Schutzgüter zugeordnet. Die Angabe „**Habitat-Potenzial-Ermittlung**“ wird für eingehende Kartierungen gewählt, bei welchen eine Einschätzung des Gebietes anhand der vorhandenen Habitatstrukturen hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten erfolgt. Während der Begehungen im Untersuchungsraum wird zudem grundsätzlich immer auf Beibeobachtungen aller planungsrelevanter Arten geachtet, wenngleich die Artengruppe in der Themenspalte nicht aufgelistet wird.

So wurden auch sämtliche Strukturen nach vorjährigen Neststandorten, nach Bruthöhlen, nach Rupfplätzen etc. abgesucht. Die Einstufung von Bäumen als Habitatbaum erfolgt in Anlehnung an die Definition des Alt- und Totholzkonzeptes Baden-Württemberg (z. B. Bäume mit Stammhöhlen, Stammverletzungen, mit hohem Alter oder starker Dimensionierung, stehendes Totholz mit BHD (**B**rust**h**öh**e**nd**u**rch**m**ess**e**r) > 40 cm, Horstbäume).

Die detaillierte Erfassungsmethode sowie die Ergebnisse der Kartierung sind in den jeweiligen nachfolgenden Kapiteln zu den einzelnen Artengruppen vermerkt.

Tab. 1: Begehungstermine im Untersuchungsgebiet

Nr.	Datum	Bearbeiter	Uhrzeit	Wetter	Thema
(1)	08.12.2021	Kötter	13:30 – 14:30 Uhr	-2 °C, bedeckt, Schnee, böig	H
(2)	09.03.2022	Grittner	09:30 – 10:30 Uhr	-2 °C, sonnig, windstill	V, P (Bäume)
(3)	12.04.2022	Grittner	06:45 – 07:45 Uhr	3 °C, sonnig, windstill	V
(4)	10.05.2022	Mezger	09:20 – 10:15 Uhr	16,5 °C, 20 % bedeckt (Schleierwolken)	V, R
(5)	25.05.2022	Grittner	07:15 – 08:20 Uhr	13 °C, 60 % bedeckt, windstill	V, R
(6)	23.06.2022	Mezger	10:35 – 11:30 Uhr	22 °C, 10 % bedeckt, schwach windig	R
(7)	30.06.2022	Sturany-Schobel	08:20 – 08:50 Uhr	20 °C, sonnig, windstill	R
(8)	30.06.2022	-	21:00 – 06:00 Uhr	8-15 °C, überwiegend bedeckt, nächtlicher Gewitterschauer	F

Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen					
<b>F:</b> Fledermäuse	<b>H:</b> Habitat-Potenzial-Ermittlung	<b>N:</b> Nutzung	<b>P:</b> Farn- und Blütenpflanzen	<b>R:</b> Reptilien	<b>V:</b> Vögel

Ergänzend zu den eigenen Erhebungen wurden bekannte Vorkommen planungsrelevanter Arten für die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags herangezogen. Hierfür wurden die von der LUBW veröffentlichten Verbreitungskarten herangezogen, sowie auf Ergebnisse der landesweiten Artenkartierung (LAK) zurückgegriffen.

Neben für den Messtischblatt-Quadranten 7516 (S0) bekannten Fledermausvorkommen sind Populationen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) für das Untersuchungsgebiet bekannt, sowie angrenzend zum Plangebiet Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (*Maculinea nausithous*) und der Spanischen Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*).

Ein mögliches Vorkommen der genannten Arten und deren mögliche Betroffenheit wird im Folgenden diskutiert.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für den vorliegenden Artenschutzbeitrag bildet der artenschutzrechtliche Verbots-tatbestand des **§ 44 Abs. 1 BNatSchG**, der folgendermaßen gefasst ist:

“Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflan-zungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Die Verbote nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** werden um den **Absatz 5** ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschrif-ten der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug prak-tikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen. Danach gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Bestimmungen:

1. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betrof-fen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Weiterhin liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflan-zen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

2. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- / Vermarktungsverbote nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Bei den nur nach nationalem Recht geschützten Arten ist durch die Änderung des NatSchG eine Vereinfachung der Regelungen eingetreten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für diese Arten nicht erforderlich. Die Artenschutzbelange müssen insoweit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) über die Stufenfolge von Vermeidung, Minimierung und funktionsbezogener Ausgleich behandelt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevorsatzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

## 2. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen

### 2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das 9.542 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich nordöstlich von Loßburg an der L 406 (Sulzbacher Straße) auf einem mäßig nach Nordwesten abfallenden Gelände (Nordwesten: 670 m – 672 m üNN. Südosten: 673 m - 675 m üNN) auf einem Höhenrücken zwischen dem Türnenbach im Südosten und dem Tal des Lombachs im Norden. Südlich wird das Plangebiet durch den Verlauf der L406 begrenzt. Im Osten gliedert sich ein kleinteiliges Waldgebiet an. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen kleinen sehr jungen Streuobstbestand („Mergeläcker“), sowie an weitläufige Wiesenflächen an (Jungwiese, Hummelwiese). Im Südwesten grenzt das Gebiet an beweidetes Grünland an.



Abb. 2: Ausschnitt aus der topografischen Karte  
(Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

### 2.2 Nutzung des Untersuchungsgebietes

Der westliche rund 0,5 ha große Teil des Plangebiets (geplantes Mischgebiet rund 52 % des Plangebiets) umfasst zu rund 44 % bereits bebaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen des bestehenden Firmengeländes. Die restlichen Flächen des zukünftigen Mischgebiets werden von intensiv gepflegten privaten Grünflächen eingenommen mit gärtnerisch genutzten Flächen, häufig gemähten Intensivgrünland und Rasenflächen, Schnitthecken und Heckenzäunen mit nichtheimischen Straucharten (u.a Thuja) sowie diversen Lagerflächen. Innerhalb der privaten Grünflächen befinden sich 20 Einzelbäume mit standortheimischen Laub- und Obstbaumarten. Darüber hinaus befindet sich entlang der Nordwestseite eine Baumhecke die vorwiegend aus älteren Hainbuchen besteht. Der östliche Teil des Plangebiets (geplantes Gewerbegebiet rund 48 % des Plangebiets) beansprucht fast ausschließlich eingezäuntes und beweidetes Grünland (Fettweide mittlerer Standorte).

Lediglich randlich werden im Westen, im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände, private Grünflächen mit häufig gemähten Intensivgrün und einer kleinen Gebüschgruppe tangiert sowie im Nordosten in geringem Umfang Flächen eines Graswegs.



Abb. 3: Blick aus südlicher Richtung auf die Erweiterungsfläche angrenzend zur bereits bebauten Fläche.



Abb. 4: Blick aus östlicher Richtung auf die Erweiterungsfläche. Vordergrund beweidetes Grünland. Hintergrund Wohngebäude und Firmengebäude.



Abb. 5: Westlich der bestehenden Bebauung mit privater Grünfläche und Belagsflächen.

### 3. Schutzgebiete im Bereich des Untersuchungsgebietes

#### 3.1 Ausgewiesene Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht



Abb. 6: Orthofoto des Planungsraumes mit Eintragung der Schutzgebiete in der Umgebung (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

Tab. 2: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	1-7516-237-2619	Offenlandbiotop: Feldhecke SW Lombach, 'Oberer Dürnenbach'	125 m O
(2)	1-7516-237-2620	Offenlandbiotop: Dürnenbach SW Lombach, 'Oberer Dürnenbach'	400 m O
(3)	1-7516-237-2615	Offenlandbiotop: Feldgehölzstreifen N Loßburg, 'Ziegeläcker'	155 m W
(4)	1-7516-237-2613	Offenlandbiotop: Hecke W Lombach 'Öhmdwiesen'	355 m W
(5)	2.37.055	Landschaftsschutzgebiet: Fischbachtal	100 m SO
-	7	Naturpark: Schwarzwald Mitte/Nord	innerhalb
<b>Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen</b>			
<b>Lage:</b> kürzeste Entfernung vom Mittelpunkt des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung			

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“. Weitere Schutzgebiete bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Das nächst gelegene ist das Landschaftsschutzgebiet in ca. 100 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Es wird konstatiert, dass vom Vorhaben keine negativen Wirkungen auf die Schutzgebiete und deren Inventare in der Umgebung ausgehen.

### 3.2 Ausgewiesene FFH-Lebensraumtypen außerhalb von FFH-Gebieten



Abb. 7: Orthofoto mit Eintragung der Mageren Flachland-Mähwiesen (gelbe Flächen) in der Umgebung (Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).

Tab. 3: Magere Flachland-Mähwiesen (FFH LRT 6510) in der Umgebung des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Biot.-Nr.	Bezeichnung	Lage
(1)	65000-237-46147250	Mähwiese Sulzbach N Loßburg II	345 m W
(2)	65000-237-46147244	Mähwiese Sulzbach N Loßburg	320 m W
(3)	65000-237-46147242	Mähwiese Öhmdwiesen N Loßburg	420 m NW
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen			
<b>Lage</b> : kürzeste Entfernung vom Mittelpunkt des Geltungsbereiches zum Schutzgebiet mit der entsprechenden Richtung			

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen. Die nächst gelegene Magere Flachland-Mähwiese ist in ca. 320 m Entfernung in westlicher Richtung gelegen. Vom Vorhaben gehen keine negativen Wirkungen auf die FFH-Lebensraumtypen und deren Inventare in der Umgebung aus.

### 3.3 Biotopverbund

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ versteht sich als Planungs- und Abwägungsgrundlage, die entsprechend dem Kabinettsbeschluss vom 24.04.2012 bei raumwirksamen Vorhaben in geeigneter Weise zu berücksichtigen ist. Die Biotopverbundplanung ist auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung eine Arbeits- und Beurteilungsgrundlage zur diesbezüglichen Standortbewertung und Alternativen-Prüfung, sowie bei der Ausweisung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen-Flächen.

Nach § 21 BNatSchG Abs. 4 sind zudem die „Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten“.

Der Fachplan „Landesweiter Biotopverbund“ stellt im Offenland drei Anspruchstypen dar – Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte. Innerhalb dieser wird wiederum zwischen Kernräumen, Kernflächen und Suchräumen unterschieden. Kernbereiche werden als Flächen definiert, die aufgrund ihrer Biotopausstattung und Eigenschaften eine dauerhafte Sicherung standorttypischer Arten, Lebensräume und Lebensgemeinschaften ermöglichen können. Die Suchräume werden als Verbindungselemente zwischen den Kernflächen verstanden, über welche die Ausbreitung und Wechselwirkung untereinander gesichert werden soll.



Abb. 8: Biotopverbund (farbige Flächen) in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot gestrichelte Linie)

Der Geltungsbereich befindet sich weit außerhalb des Biotopverbunds. Es ist daher mit keiner Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens zu rechnen.

#### 4. Vorhabensbedingte Betroffenheit von planungsrelevanten Arten

Im Nachfolgenden wird dargestellt, inwiefern durch das geplante Vorhaben planungsrelevante Artengruppen betroffen sind. Bezüglich der streng geschützten Arten, der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten (= planungsrelevante Arten) ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

##### Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tab. 4: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateneignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
<b>Farn- und Blütenpflanzen</b>	<b>nicht geeignet</b> – Das Vorkommen von planungsrelevanten Farn- und Blütenpflanzen konnte aufgrund ungeeigneter Biotopausstattung, sowie aufgrund deren Verbreitung außerhalb des Plangebiets vorerst ausgeschlossen werden. → <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
<b>Säugetiere (inkl. Fledermäuse)</b>	<b>nicht geeignet</b> – Für planungsrelevante Säugetierarten wie Haselmaus, Biber, Luchs oder Wildkatze fehlen im Geltungsbereich geeignete Lebensraumbedingungen. Eine Betroffenheit dieser Arten durch die Umsetzung des Vorhabens kann deshalb ausgeschlossen werden. → <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
<b>Vögel</b>	<b>geeignet</b> – Eine Nutzung als Nahrungshabitat und Niststätte durch Zweig-, Nischen- und Höhlenbrüter des Siedlungsraums und der siedlungsnahen Streuobstfläche, sowie des Offenlands ist zu erwarten. → <b>Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap.14.2).</b>	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
<b>Reptilien</b>	<b>potenziell geeignet</b> - Planungsrelevante Reptilienarten können aufgrund der Biotopausstattung vorerst nicht komplett ausgeschlossen werden. Die Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) und die Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> ) wurden nachgesucht. → <b>Es erfolgt eine nachfolgende Ergebnisdarstellung und Diskussion (Kap. 14.3).</b>	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Tab. 4: Durch das Vorhaben potenziell betroffene Artengruppen und die Eignung des Gebietes als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
<b>Amphibien</b>	<p><b>nicht geeignet</b> - Für planungsrelevante Amphibienarten fehlen im Geltungsbereich geeignete Lebensraumbedingungen, wie passende Laichgewässer oder Landlebensräume. Eine Betroffenheit dieser Arten durch die Umsetzung des Vorhabens kann deshalb ausgeschlossen werden.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	<p>besonders / streng geschützt,                      Anhang IV FFH-RL</p>
<b>Wirbellose</b>	<p><b>nicht geeignet</b> - Ein Vorkommen des Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings (<i>Maculinea nausithous</i>) kann ausgeschlossen werden. Dessen Raupenfutterpflanze bevorzugt feuchte bis wechselfeuchte Wiesenstandorte. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p> <p><b>nicht geeignet</b> - Die Anhang-II-Art , Spanische Flagge (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>) besiedelt walddnahe Bereiche, Hochstaudenfluren und bevorzugt Bestände des Wasserdosts (<i>Eupatorium cannabinum</i>) als Nektarpflanze. All dies fehlt innerhalb des Untersuchungsgebietes.</p> <p>→ <b>Es erfolgt keine weitere Prüfung.</b></p>	<p>besonders / streng geschützt,                      Anhang IV und II FFH-RL</p>

#### 4.1 Fledermäuse (*Microchiroptera*)

Die nachfolgenden Nennungen der Fledermausarten für den Bereich des Messtischblattes 7516(S0) stammen entweder aus der Dokumentation der LUBW, Ref. 25 – Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege oder sind dem Zielartenkonzept (ZAK) entnommen.

Wie in Tab. 5 dargestellt, liegen der LUBW für das Messtischblatt-Viertel jüngere Nachweise (●) von 12 Fledermausarten und ältere Nachweise (○) von zwei Fledermausarten vor. Die Artnachweise in den Nachbarquadranten sind mit "NQ" dargestellt. Datieren die Meldungen aus dem Berichtszeitraum vor dem Jahr 2000, so ist zusätzlich "1990-2000" vermerkt.

Tab. 5: Die Fledermausarten Baden-Württembergs mit der Einschätzung eines potenziellen Vorkommens im Untersuchungsraum sowie der im ZAK aufgeführten Spezies (Quadranten der TK 1:25.000 Blatt 7516 S0) mit den Angaben zum Erhaltungszustand. <sup>1</sup>

Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Vorkommen <sup>2 3</sup> bzw. Nachweis	Rote Liste B-W <sup>11</sup>	FFH-Anhang	Erhaltungszustand				
					1	2	3	4	5
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	●	2	IV	+	?	?	?	?
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	●	2	IV	+	?	?	+	?
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	●	2	II / IV	+	+	-	-	-
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	NQ	1	IV	+	-	-	-	-
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	●	3	IV	+	+	+	+	+
Wimperfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	●	R	II / IV	+	+	-	-	-
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	●	2	II / IV	+	+	+	+	+
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	●	3	IV	+	+	+	+	+
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	●	2	IV	+	+	+	+	+
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	○ (1990-2000)	2	IV	+	?	-	-	-
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	○ (1990-2000)	i	IV	+	-	+	?	-
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	NQ (1990-2000)	i	IV	+	+	+	+	+
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	●	3	IV	+	+	+	+	+
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	●	3	IV	+	+	+	+	+
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	●	G	IV	+	?	-	-	-
Zweifarb-Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	●	i	IV	+	?	?	?	?

**Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen**

1): BRAUN ET AL. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. In: BRAUN, M. & F. DIETERLEIN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1.  
2) NQ: Nachbarquadrant zum MTB 7516 S0  
0: ausgestorben oder verschollen      1: vom Aussterben bedroht      2: stark gefährdet

1 gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.  
2 gemäß LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse; Ref. 25 – Arten- und Flächenschutz, Landschaftspflege; Stand 01.03.2013  
3 BRAUN & DIETERLEIN (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.

Tab. 5: Die Fledermausarten Baden-Württembergs mit der Einschätzung eines potenziellen Vorkommens im Untersuchungsraum sowie der im ZAK aufgeführten Spezies (Quadranten der TK 1:25.000 Blatt 7516 S0) mit den Angaben zum Erhaltungszustand.

3: gefährdet	D: Datengrundlage mangelhaft	G: Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
i: gefährdete wandernde Tierart	R: Art lokaler Restriktion	
FFH-Anhang IV: Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	FFH-Anhang II / IV: Art nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie	
BNatSchG §§: streng geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz.		
<p><b>LUBW:</b> Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 0 2px;">+</span> einen günstigen, „gelb“ <span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; padding: 0 2px;">-</span> einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ <span style="background-color: #FF0000; border: 1px solid black; padding: 0 2px;">-</span> einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau) <span style="background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; padding: 0 2px;">?</span> eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.</p>		
1 Verbreitung	2 Population	3 Habitat
4 Zukunft	5 Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)	

#### 4.1.1 Ökologie der Fledermäuse

Untersuchungen zur lokalen Gemeinschaft von Fledermäusen innerhalb eines Untersuchungsraumes können grundsätzlich nur im aktiven Zyklus der Arten vorgenommen werden. Dieser umfasst den Zeitraum von (März -) April bis Oktober (- November) eines Jahres. Außerhalb diesem herrscht bei den mitteleuropäischen Arten die **Winterruhe**.

Die aktiven Phasen gliedern sich in den **Frühjahrszug** vom Winterquartier zum Jahreslebensraum im (März-) April bis Mai. Diese mündet in die **Wochenstubenzeit** zwischen Mai und August. Die abschließende Phase mit der Fortpflanzungszeit endet mit dem Herbstzug in die Winterquartiere im Oktober (- November).

Diese verschiedenen Lebensphasen können allesamt innerhalb eines größeren Untersuchungsgebietes stattfinden oder artspezifisch unterschiedlich durch ausgedehnte Wanderungen in verschiedenen Räumen. Im Zusammenhang mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sollten vor allem die Zeiträume der Wochenstuben und des Sommerquartiers mit der Fortpflanzungsphase genutzt werden. Besonders geeignet sind dabei die Monate Mai bis September.

#### 4.1.2 Diagnose des Status im Gebiet

**Quartierpotenzial:** Zur Ermittlung der lokalen Fledermausfauna wurden die Bäume im potenziellen Eingriffsbereich nach Höhlen und Spalten abgesucht. Es konnten dabei an den 6 Ahornbäumen auf der kleinen Böschungskante keine Höhlen oder Spaltenstrukturen festgestellt werden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Da dennoch das Übertagen von Einzeltieren in kleinsten, vom Boden aus nicht einsehbaren Spalten für möglich gehalten werden



Abb. 9: Kleine Böschung mit Ahornreihe ohne Quartierpotenzial.

muss, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der aktiven Phase der Fledermäuse erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober.

**Nahrungshabitat:** Nahrungs- und Jagdhabitats von Fledermäusen unterliegen nicht dem Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, außer deren Verlust schließt eine erfolgreiche Reproduktion aus und führt dadurch zu einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Eine potenzielle Nutzung, insbesondere der Weidefläche und der Gehölzstrukturen durch Fledermäuse als Jagdhabitat ist gegeben. Da sich jedoch angrenzend weitere ausgedehnte Grünflächen, sowie ausgewiesene Magerwiesen in der weitläufigen Umgebung befinden, wird es bei einer Überplanung der Weidefläche zu keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Fledermausfauna kommen.

**Leitlinienstrukturen:** Am Rande des Plangebiets lässt sich der Gehölzstruktur an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Funktion als Leitlinie zuschreiben. Ebenfalls stellen die nördlich angrenzenden Streuobstbäume, sowie das westlich gelegene Waldgebiet für Fledermäuse nutzbare Leitlinienstrukturen dar. Diese dürfen durch potenzielle zusätzliche Beleuchtung im Rahmen der Planung nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Vögel, Fle-



Abb. 10: Potenzielle Leitlinienstrukturen (weiß gestrichelt) im und in der Umgebung zum Plangebiet. Gelber Kreis: Standort der stationären Erfassung.

dermäuse und nachtaktive Insekten) sind daher in diesem Bereich auszuschließen. Es sind, wo notwendig, Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden und von den Gehölzstrukturen abzuwenden (siehe Kap.:5).

**Stationäre Erfassung:** Für eine Erfassung des Artenspektrums und der nächtlichen Aktivität, wurde in der Nacht vom 30.06.2022 auf den 01.07.2022 eine stationäre Erfassung durchgeführt. Dabei wurde der BatCor-der 3.1 (ecoObs GmbH, Nürnberg) verwendet. Um die Fledermausrufe auf Gattungs- und Artniveau zu be-

stimmen, wurden diese anschließend mit der Software bcAdmin 4.0 bearbeitet und die Rufsequenzen der Fledermäuse mit dem Programm batldent Version 1.5 (beide Programme: ecoObs GmbH, Nürnberg) bestimmt. Am BatCorder wurden dabei nach den Empfehlungen im Gerätehandbuch folgende Einstellungen vorgenommen: quality: 20, threshold -27dB, posttrigger: 400 ms, critical frequency: 16 kHz, noise filter: off). Aufgrund eines aufziehenden Gewitterschauers wurden nach 22 Uhr keine Rufe mehr aufgezeichnet.

Die Aufzeichnungen lassen sich überwiegend als Rufe der Zwergfledermaus identifizieren. Vereinzelt konnten zudem einige wenige Rufe aus der Gruppe der Myotis durch den BatCorder erfasst werden. Diese konnten nicht eindeutig spezifiziert werden. Anhand der Lebensraumstrukturen und der Ökologie der Art lassen sich die Rufe vermutlich der Bartfledermaus zuordnen, da diese in der warmen Jahreszeit häufig Spaltenstrukturen aller Art an Gebäuden bewohnt. Dies können Fensterläden, Wandverkleidungen oder auch sonstige Spalten und Fugen an Bauwerken sein. Als Jagdgebiet werden halboffene Landschaften mit einzelnen Gehölzen bevorzugt. Häufig werden auch Siedlungen und deren Ränder genutzt, insbesondere wenn diese locker mit Gehölzen bestanden sind. Der Standort des BatCorder

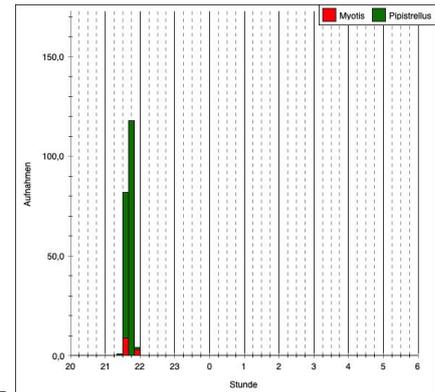


Abb. 11: Aktivitäts-Verteilungsmuster; Nach Aufzug eines Gewitterschauers keine Aufzeichnungen mehr.

lässt die Vermutung zu, dass sowohl vereinzelt Zwergfledermäuse als auch Bartfledermäuse aus dem angrenzenden Gebäude oder aus der nordwestlich gelegenen Baumhecke, die vorwiegend aus älteren Hainbuchen besteht (diese bleiben erhalten), ausgeflogen sein könnten und den Bereich hinter dem Gebäude zwischen der Baumhecke als Jagdraum genutzt haben. Zudem besteht durch die nördlich gelegenen Streuobstbäume, wie oben erwähnt, eine Verbindung zu weiteren Jagdgebieten. Es wird davon ausgegangen, dass es auf Grundlage der Strukturen vor Ort und der Ökologie der Fledermausarten, bei Beachtung der Beleuchtungssituation (hier besteht im westlichen Bereich bereits eine gewisse Vorbelastung), zu keiner erheblich negativen Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Vorhabens kommen wird.

### Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

*(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)*

Vorhabensbedingte Tötungen von Fledermäusen durch das Freiräumen des Baufeldes werden ausgeschlossen. Es kommen innerhalb des Eingriffsbereichs keine Strukturen vor, die als Winterquartier oder Wochenstube für Fledermäuse geeignet sind.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot) ist ausgeschlossen.

### **Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

*(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.)*

Signifikante negative Auswirkungen für die Fledermaus-Populationen aufgrund von bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen sind auch bei einer Nutzung des Gebietes als Jagdraum nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand des erheblichen Störens von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten wird für Fledermausarten nicht erfüllt. Jedoch stellen die nördlich angrenzenden Streuobstbäume, sowie das westlich gelegene Waldgebiet für Fledermäuse nutzbare Leitlinienstrukturen dar. Diese dürfen durch potenzielle zusätzliche Beleuchtung im Rahmen der Planung nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten) sind daher in diesem Bereich auszuschließen. Es sind, wo notwendig, Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden und von den Gehölzstrukturen abzuwenden.

- ✓ **Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.**

## 4.2 Vögel (Aves)

Im Rahmen der Erhebungen innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde die lokale Vogelmehrheit erfasst. Dies erfolgte durch vier Begehungen während der Morgenstunden und einer Begehungen in den Abendstunden (Tab. 1).

In der nachfolgenden Tabelle sind sämtliche während der Kartierperiode beobachteten Vogelarten innerhalb des Untersuchungsraumes aufgeführt. Neben der **fortlaufenden Nummer** sind die Arten in alphabetischer Reihenfolge nach dem **Deutschen Namen** sortiert. Den Arten ist die jeweilige **wissenschaftliche Bezeichnung** und die vom Dachverband Deutscher Avifaunisten entwickelte und von SÜDBECK ET AL (2005) veröffentlichte Abkürzung (**Abk.**) zugeordnet.

In der benachbarten Spalte ist die der Art zugeordneten **Gilde** abgedruckt, welche Auskunft über den Brutstätten-Typ gibt. Alle nachfolgenden Abkürzungen sind am Ende der Tabelle unter **Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen** erklärt.

Die innerhalb der Zeilen **gelb hinterlegten Arten** sind nicht diesen Gilden zugeordnet, sondern werden als 'seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter' Art gesondert geführt.

Unter dem **Status** wird die qualitative Zuordnung der jeweiligen Art im Gebiet vorgenommen. Die Einstufung erfolgt gemäß den EOAC-Brutvogelstatus-Kriterien (nach HAGEMEIJER & BLAIR 1997), ob für die jeweilige Art innerhalb des Geltungsbereiches ein mögliches Brüten (**Bm**) angenommen wird, ein Brutverdacht (**Bv**) vorliegt oder ein Brutnachweis erbracht werden konnte (**Bn**). Für Beobachtungen in direkter Umgebung um den Geltungsbereich wird der Zusatz **U** verwendet. Liegt kein Brutvogelstatus vor, so wird die Art als Nahrungsgast (**NG**) oder Durchzügler/Überflieger (**DZ**) eingestuft.

In der Spalte mit dem Paragraphen-Symbol (**§**) wird die Unterscheidung von 'besonders geschützten' Arten (**§**) und 'streng geschützten' Arten (**§§**) vorgenommen.

Abschließend ist der kurzfristige Bestands-Trend mit einem möglichen Spektrum von „-2“ bis „+2“ angegeben. Die detaillierten Ausführungen hierzu sind ebenfalls den **Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen** am Ende der Tabelle zu entnehmen.

Tab. 6: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Abk. <sup>4</sup>	Gilde	Status <sup>5</sup> & (Abundanz)	RL BW <sup>6</sup>	§	Trend
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	zw	NG	*	§	+1
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	h/n	NG	*	§	-1
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	h	Bm	*	§	+1
4	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	zw	BmU	*	§	-1
5	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	zw	BmU	*	§	0
6	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Fl	!	BmU	3	§	-2
7	Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	Fs	!	DZ	2	§	-2
8	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	b (zw)	BvU	V	§	-1
9	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	zw	NG	*	§	0
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	h/n, g	Bv	*	§	0
11	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	g	Bv	V	§	-1
12	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	h	BmU, NG	*	§	0
13	Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	Kra	zw	NGU	*	§	+2
14	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	M	g, f, h/n	BmU	V	§	-1
15	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	zw	BmU	*	§	0
16	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	b	NG	*	§	0
17	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	!	ÜF	*	§§	+1
18	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	h	BvU	*	§	0
19	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	zw	BmU	*	§	-1
20	Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Stt	h/n, g	BmU	*	§	0
21	Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	Tm	h	BmU	*	§	-1
22	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	!	ÜF	V	§§	0
23	Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	zw	Bv	*	§	-2
24	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	h/n	Bm	*	§	0
25	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	b	BmU	*	§	0

#### Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen

Gilde:	! : keine Gilden-Zuordnung, da eine Einzelbetrachtung erforderlich ist (dies gilt für seltene, gefährdete, streng geschützte Arten, VSR-Arten und Kolonienbrüter).
<b>b</b> :	Bodenbrüter
<b>h</b> :	Höhlenbrüter
<b>g</b> :	Gebäudebrüter
<b>h/n</b> :	Halbhöhlen- / Nischenbrüter
<b>zw</b> :	Zweigbrüter bzw. Gehölzfreibrüter
<b>Bn</b> =	Brutnachweis im Geltungsbereich
<b>BmU</b> =	mögliches Brüten in direkter Umgebung um den Geltungsbereich
<b>Bv</b> =	Brutverdacht im Geltungsbereich
<b>DZ</b> =	Durchzügler, Überflug
<b>Bm</b> =	mögliches Brüten im Geltungsbereich
<b>NG</b> =	Nahrungsgast
<b>Rote Liste:</b>	<b>RL BW:</b> Rote Liste Baden-Württembergs
*	= ungefährdet
<b>2</b>	= stark gefährdet

4 Abkürzungsvorschlag deutscher Vogelnamen nach: SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

5 gemäß EOAC-Brutvogelstatus-Kriterien (nach Hagemeijer & Blair 1997)

6 BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

Tab. 6: Vogelbeobachtungen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung (die Arten mit ihrem Status)

<b>V</b> = Arten der Vorwarnliste	<b>3</b> = gefährdet
§: Gesetzlicher Schutzstatus	
<b>§</b> = besonders geschützt	<b>§§</b> = streng geschützt
Trend (Bestandsentwicklung zwischen 1985 und 2009)	<b>0</b> = Bestandsveränderung nicht erkennbar oder kleiner als 20 %
<b>-1</b> = Bestandsabnahme zwischen 20 und 50 %	<b>-2</b> = Bestandsabnahme größer als 50 %
<b>+1</b> = Bestandszunahme zwischen 20 und 50 %	<b>+2</b> = Bestandszunahme größer als 50 %

#### 4.2.1 Diagnose des Status im Gebiet

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen 36 Arten zählen zu unterschiedlichen Brutvogelgemeinschaften. Dort sind einerseits Vergesellschaftungen von solchen der Siedlungsbereiche, der Gärten und Parks andererseits der siedlungsnahen und von Gehölzen bestimmten Kulturlandschaft zu finden. Im Plangebiet konnte eine Vielfalt an Vogelarten beobachtet und verhört werden. Dazu zählen überwiegend Arten aus der Gilde der Zweigbrüter und der Höhlenbrüter sowie wenige Vertreter aus der Gilde der Gebäude-/Nischenbrüter und der Bodenbrüter. Der Großteil der lokalen Avifauna setzt sich aus ungefährdeten Arten zusammen (19 Arten). Von den vier Arten, die auf der Vorwarnliste geführt werden, konnte der Turmfalke einmalig im Überflug, die Mehlschwalben über die nördlich liegende Wiesenfläche im Gewinn Jungwiese kreisend und die Goldammer mit einem Revierzentrum im westlich gelegenen Gehölz auf dem Flurstück Nr. 241 beobachtet werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das Planvorhaben wird nicht gesehen. Zusätzlich konnte der **Haussperling** am Wohngebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets, sowie am südlich gelegenen Gebäude auf dem Flurstück Nr. 235/3 mit einem jeweiligen Brutverdacht registriert werden. Der Haussperling ist eine ausgesprochen kulturfolgende Art, welche alle durch Bebauung geprägten dörflichen sowie städtischen Lebensraumtypen besiedelt und somit gegenüber anthropogenen Störungen unempfindlich ist. Jedoch nutzen diese die im Rahmen der Planung in Anspruch genommene Wiesenfläche als Teil-Nahrungshabitat. Da sich in der direkten Umgebung weitere ausgedehnte Wiesenflächen befinden in denen die Haussperlinge Futterinsekten zur Jungenaufzucht und Sämereien finden können, wird auch bei einer Überplanung der Fläche nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung gerechnet. Die als gefährdet geführte **Feldlerche** konnte in weiter Entfernung zweimalig südlich des Plangebiets im Bereich des Gewanns „Ziegeläcker/Wilkenbrand“ verhört werden. Eine Beeinträchtigung im Zuge der Bebauung entsteht nicht. Zusätzlich konnte der **Feldschwirl** einmalig ebenfalls südlich zum Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 322 in ca. 130 m Entfernung registriert werden. Da diese stark gefährdete Art lediglich einmalig verhört werden konnte und sich diese im Mai noch auf dem Durchzug befinden kann, wird die Art als Durchzügler geführt. Eine mögliche Beeinträchtigung besteht somit nicht.

Zusätzlich konnten zwei Revierzentren des **Hausrotschwanzes** innerhalb des Plangebiets im Bereich des Wohngebäudes, sowie im nördlichen Bereich hinter der Scheune, sowie ein Revierzentrum der ungefährdeten **Wacholderdrossel** im Gehölzsaum entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ausgemacht werden. Der als ungefährdet geführte Hausrotschwanz zählt zu den Vogelarten, die wenige Ansprüche an ihre Brutplätze und ihren Lebensraums stellt. Auch ist diese Art ebenfalls gegenüber anthropogenen Störungen sehr tolerant. Eine Beeinträchtigung durch die Planung wird für beide Arten nicht gesehen, zumal im Bereich der Brutplätze kein Eingriff stattfindet.

Auch in der Umgebung konnten Revierzentren von weiteren ungefährdeten Arten, wie der Kohlmeise, des Buchfinks, des Zilpzalps und der Mönchsgrasmücke im westlich gelegenen Waldstück und des Stieglitzes im Gehölz auf dem Flurstück Nr. 235/3 südlich des Plangebiets. Es wird angenommen, dass die Arten aufgrund der strukturreichen Umgebung Teil einer großräumigen Lokalpopulation sind. Der Erhaltungszustand der Arten wird daher als günstig eingeschätzt. Eine negative Beeinträchtigung durch das Planvorhaben wird daher nicht gesehen.

#### **Prognose zum Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

*(Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.)*

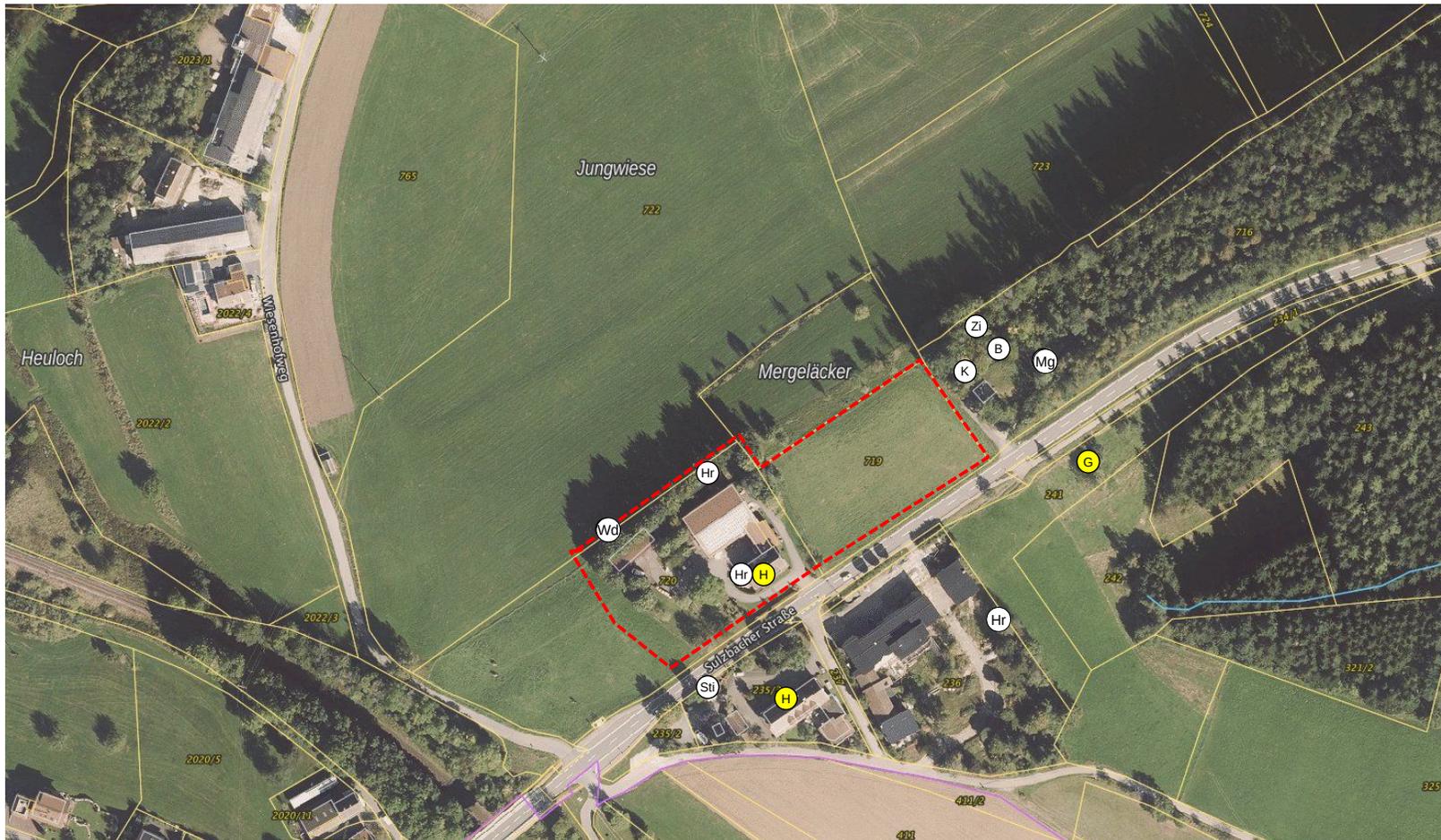
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Strukturen, die für Höhlen-, Zweig- und Nischenbrüter als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten genutzt werden können. Im Bereich des Eingriffs selbst befinden sich jedoch keine Höhlenbäume. Die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Beachtung der Rodungszeiten: Notwendig werdende Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der aktiven Phase (außerhalb der Brutperiode) der Vögel erfolgen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober) werden daher erforderlich.

#### **Prognose zum Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

*(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt).*

Erhebliche bau-, und betriebsbedingte Störwirkungen auf Vogelarten, die in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vorkommen, sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die dort ansässige Vogelfauna bereits anthropogenen Störungen ausgesetzt ist (Derzeitiger Umbau einer ehemalige Hotelanlage zu einem Sozialtherapeutisches Zentrum südlich des Plangebiets). Jedoch kommt es anlagebedingt zu einem Verlust einer potenziellen Teil-Nahrungsfläche. Da sich in der Umgebung zum Plangebiet weitere ausgedehnte Wiesenflächen vorhanden sind, wird davon ausgegangen dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung des Bruterfolgs kommt.

- ✓ **Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.**



**Europäische Brutvogelarten**

●	<b>Arten der bundes- und/oder landesweiten Vorwarnliste</b>	RL BW	RL D
	H Haussperling	V	*
○	<b>Bundes- und/oder landesweit ungefährdete Arten</b>		
	B Buchfink	*	*
	Hr Hausrotschwanz	*	*
	K Kohlmeise	*	*
	Mg Mönchsgrasmücke	*	*
	Sti Stieglitz	*	*
	Wd Wacholderdrossel	*	*
	Zi Zilpzalp	*	*

Abbi. 12: Darstellung der Revierzentren angetroffener Vogelarten im und in der Umgebung zum Plangebiet (rote Linie). RL BW: Stand 2016; RL D: Stand 2020.

### 4.3 Reptilien (*Reptilia*)

Ein Vorkommen von fast allen planungsrelevanten Arten dieser Gruppe im Wirkungsbereich wird entweder aufgrund der Lage des Planungsraumes außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art (V) und / oder aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen für ein Habitat der Art im Planungsraum (H) abgeschichtet.

Das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist gemäß der Verbreitungskarten der LUBW für das Gebiet bekannt. Als weitere zu berücksichtigende Art ist auch die Anhang IV-Art Schlingnatter (*Coronella austriaca*) zu nennen, welche ebenfalls laut Verbreitungskarten der LUBW im Messtischblatt-Quadranten angetroffen werden kann. Die Felder im Bereich der Eigenschaften sind **gelb hinterlegt**.

Tab. 7: Abschichtung der Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach dem Verbreitungsgebiet und den Habitat-Eigenschaften (ggf. mit den Angaben zum Erhaltungszustand) <sup>7</sup>

Eigen-schaft		Deutscher Name	Wissenschaftliche Bezeichnung	Erhaltungszustand				
V	H			1	2	3	4	5
!	?	Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	+	?	+	+	+
X	X	Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	-	-	-	-	-
!	?	Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	+	-	-	-	-
X	X	Westliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta bilineata</i>	+	+	+	+	+
X	X	Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	+	+	+	+	+
X	X	Äskulapnatter	<i>Zamenis longissimus</i>	+	+	+	+	+
Erläuterungen der Abkürzungen und Codierungen								
<p><b>V</b> mit [X] markiert: Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Art.</p> <p><b>H</b> mit [X] markiert: Habitat-Eigenschaften für ein Artvorkommen fehlen im Wirkungsbereich des Plangebietes.</p> <p>[!] Vorkommen nicht auszuschließen; [?] Überprüfung erforderlich</p> <p><b>LUBW:</b> Die Einstufung erfolgt über ein Ampel-Schema, wobei „grün“ <b>[+]</b> einen günstigen, „gelb“ <b>[-]</b> einen ungünstig-unzureichenden und „rot“ <b>[-]</b> einen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand widerspiegeln. Lässt die Datenlage keine genaue Bewertung eines Parameters zu, wird dieser als unbekannt (grau <b>[?]</b>) eingestuft. Die Gesamtbewertung, also die Zusammenführung der vier Parameter, erfolgt nach einem festen Schema. Beispielsweise ist der Erhaltungszustand als ungünstig-schlecht einzustufen, sobald einer der vier Parameter mit „rot“ bewertet wird.</p>								
<b>1</b> Verbreitung		<b>2</b> Population		<b>3</b> Habitat				
<b>4</b> Zukunft		<b>5</b> Gesamtbewertung (mit größerer Farbsättigung)						

#### 4.3.1 Ökologie von Schlingnatter und Zauneidechse

Die beiden genannten Reptilienarten sind ausgesprochen wärmeliebend. Sie benötigen ein Mosaik aus Plätzen zum Sonnen, um die für sie optimale Körpertemperatur zur Durchführung ihrer Aktivitäten zu erreichen. Des Weiteren sind sie auf Verstecke angewiesen, um sich während der heißen Tageszeiten zurückziehen zu können und sich vor Feinden zu schützen. Bereiche mit grabbarem Substrat für die Eiablage sowie ein aus-

<sup>7</sup> gemäß: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg – Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg.

reichendes Nahrungsangebot an Insekten und Reptilien (letzteres bezieht sich auf die Schlingnatter, siehe auch nachstehende Tabelle zur Ökologie der Art).

### 4.3.2 Diagnose zum Status im Gebiet

Insgesamt wird das Lebensraumpotenzial für Eidechsen und die Schlingnatter als eher gering eingestuft. Es befinden sich jedoch kleinteilig schnell erwärmbaren Strukturen wie Holz und grobe Steine entlang einer kleinen Böschung, die sie nutzen können, um die für ihre Aktivitäten notwendige Körpertemperatur zu erreichen. Jedoch entsteht durch den umliegenden Bewuchs durch insbesondere hochstämmige Bäume eine relativ hohe Verschattung,



Abb. 13: Potenzieller Lebensraum für Reptilien.

die den Lebensraum suboptimal gestaltet. Grabbare Substrat für die Eiablage ist im Plangebiet ebenfalls nur geringfügig vorhanden. Ein ausreichendes Nahrungsangebot in Form von geeigneten Beuteinsekten, lässt sich im Bereich der angrenzenden Weidefläche vorfinden. Da ein mögliches Vorkommen von Reptilien anhand einer Ersteinschätzung (08.12.2021) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden konnte, wurde ein Vorkommen über 4 Termine überprüft. Als Methode zum möglichen Nachweis von Reptilien wurde das vorausschauende Abschreiten des relevanten Bereichs genutzt. Eine mögliche Betroffenheit kann ausgeschlossen werden. Es konnte zu keinem Zeitpunkt die Anwesenheit von Reptilien nachgewiesen werden.

Zur Ökologie der Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> ).	
<b>Lebensraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wärmebegünstigte Regionen mit Obstbau- oder Weinbauklima;</li> <li>• niedrig bewachsene Böschungen, Bahndämme und Hänge, Trockenmauern, Steinriegel, Felsen und Waldsäume;</li> <li>• Auch in extensiven Grünlandflächen, Halden und Abbaustätten;</li> <li>• Benötigt ein Mosaik aus exponierten Lagen und schattigen Verstecken.</li> </ul>
<b>Verhalten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erscheint aus dem Winterquartier ab Mitte März bis Anfang April;</li> <li>• Tagaktiv, Jagd auf Reptilien ist arttypisch;</li> <li>• Thermoregulation mit Exposition in den Morgenstunden;</li> <li>• Äußerst verborgene Lebensweise.</li> </ul>
<b>Fortpflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschlechtsreife frühestens im 3. Jahr;</li> <li>• Paarungszeit von Ende April bis Anfang Juni;</li> <li>• Ovovivipare Art nach 4 – 5 Monaten Tragzeit mit 3 – 8 (-19) voll entwickelten Jungtieren ab Ende August.</li> </ul>
<b>Winterruhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab Mitte Oktober bis Anfang November, teilweise gesellig;</li> <li>• Quartiere sind Nagerbauten, Felsspalten, Höhlen und frostfreie Erdspalten.</li> </ul>
<b>Verbreitung in BW</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Landesteilen verbreitet und eher selten.</li> </ul>

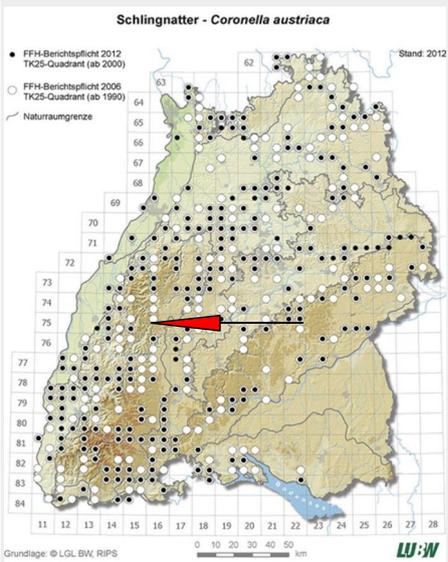


Abb. 14: Verbreitung der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

Zur Ökologie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

<b>Lebensraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ursprüngliche Steppenart der halboffenen Landschaften;</li> <li>• trocken-warme und südexponierte Lagen, meist in ökotonen Saumstrukturen oder in Brachen oder Ruderalen;</li> <li>• Auch in extensiven Grünlandflächen, Bahndämmen, Abbaustätten;</li> <li>• benötigt Mosaik aus grabbarem Substrat, Offenbodenflächen, Verstecken (Holzpolder, Steinriegel, Trockenmauern).</li> </ul>
<b>Verhalten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ende der Winterruhe ab Anfang April;</li> <li>• tagaktiv;</li> <li>• Exposition in den Morgenstunden;</li> <li>• grundsätzlich eher verborgener Lauerjäger.</li> </ul>
<b>Fortpflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eiablage ab Mitte Mai bis Ende Juni, mehrere Gelege möglich;</li> <li>• Eiablage in gegrabener und überdeckter Mulde;</li> <li>• Jungtiere erscheinen ab Ende Juli und August.</li> </ul>
<b>Winterruhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab Mitte September, Jungtiere zum Teil erst im Oktober;</li> <li>• Quartiere sind Nagerbauten, selbst gegrabene Höhlen, große Wurzelstubben und Erdspalten</li> </ul>
<b>Verbreitung in Bad.-Württ.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Landesteilen von den Niederungen bis in die Mittelgebirge (ca. 850 m ü. NHN).</li> </ul>

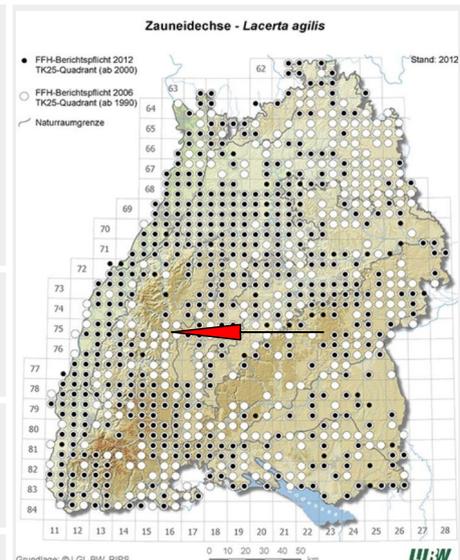


Abb. 15: Verbreitung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Baden-Württemberg und die Lage des Untersuchungsgebietes (roter Pfeil).

✓ Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen. Somit wird auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

## 5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 8: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tier- und Pflanzengruppen		Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen		nicht betroffen	keines
Vögel		ggf. betroffen	• Verlust eines potenziellen Teil-Nahrungshabitats und Teil-Lebensraumes für Vogelarten durch mögliche Gehölzrodungen und Flächenversiegelung
Säugetiere (ohne Fledermäuse)		nicht betroffen	keines
Fledermäuse		ggf. betroffen	• Verlust eines potenziellen Teil-Jagdhabitats durch mögliche Gehölzrodungen und Flächenversiegelung
Reptilien		nicht betroffen	keines
Amphibien		nicht betroffen	keines
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen	keines
	Schmetterlinge	nicht betroffen	keines
	Libellen	nicht betroffen	keines
	Weichtiere	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

### CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die nördlich angrenzenden Streuobstbäume, sowie das westlich gelegene Waldgebiet für Fledermäuse stellen nutzbare Leitlinienstrukturen dar. Diese dürfen durch potenzielle zusätzliche Beleuchtung im Rahmen der Planung nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten) sind daher in diesem Bereich auszuschließen. Es sind, wo notwendig, Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden und von den Gehölzstrukturen abzuwenden.
  - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
  - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
  - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
  - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,

- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40 °C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

### III Literaturverzeichnis

#### Allgemein

- [1] ALBRECHT, R., GEISLER, J. & MIERWALD, U. (2013): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.
- [2] BfN (2010): Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland. Überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Bundesamt für Naturschutz.
- [3] BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands -Band 1: Wirbeltiere, in Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70(1), Bonn Bad Godesberg.
- [4] DOERPINGHAUS, A. ET AL. (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.
- [5] DREWS, A., J. GEISLER & U. MIERWALD (2009): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein.
- [6] EU KOMMISSION (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG.
- [7] FARTMANN, T., GUNNEMANN, H. & SALM, P. (2001): Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II (und ausgewählter Arten der Anhänge IV und V) der FFH-Richtlinie. In T. FARTMANN ET AL.: Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten. Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Angewandte Landschaftsökologie 42, 42–45.
- [8] GASSNER, E., A. WINKELBRANDT & D. BERNOTAT (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Aufl. C.F. Müller, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH. Heidelberg, München, Landsberg, Frechen, Hamburg. 485 S.
- [9] KIEL, E.-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen, 2005(1), 12–17.
- [10] PETERSEN, B. ET AL. (2003): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 1, 743 S.
- [11] PETERSEN, B. ET AL. (2004): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 2, 693 S.
- [12] TRAUTNER, J., K. KOCKELKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten In Planungs- Und Zulassungsverfahren, Books On Demand GmbH, Norderstedt, Deutschland.

#### Säugetiere (*Mammalia*)

- [13] BRAUN M. & F. DIETERLEN (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (*Chiroptera*). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- [14] DIETZ, C., & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. Kosmos Verlag, Stuttgart. 400 S.
- [15] DIETZ, M. & M. SIMON (2005): Fledermäuse (*Chiroptera*) - Allgemeine Hinweise zur Erfassung der Fledermäuse. In A. DOERPINGHAUS ET AL.: Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 318–372.
- [16] FÖA Landschaftsplanung (2009): Leitfaden Fledermausschutz. Entwurf Stand 10/2010. Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. Trier, Bonn.
- [17] HAMMER, M., ZAHN, A. & MARCKMANN, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Version 1 - Oktober 2009. Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern.
- [18] MEINIG, H. & BOYE, P. (2004a): *Mustela lutreolus* (LINNAEUS, 1761). In B. PETERSEN ET AL. Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. Bonn-Bad Godesberg: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 69 / Band 2, 458–462.
- [19] SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2., aktualisierte und erweiterte Auflage von 2009. Die neue Brehm-Bücherei Band 648. VerlagsKG Wolf. Nachdruck 2014.

#### Vögel (*Aves*)

- [20] BARTHEL, P.H. & HELBIG, A.J. (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. Limicola, 19 (2005), 89–111.
- [21] BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. – 2. Aufl., Aula, Wiebelsheim, 3 Bände.
- [22] BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- [23] BIBBY, C.J., BURGESS, N.D. & D.A. HILL (1995): Methoden der Feldornithologie – Bestandserfassung in der Praxis. Neumann Verlag, Radebeul. 270 S.
- [24] BERTHOLD, P. (1976): Methoden der Bestandserfassung in der Ornithologie: Übersicht und kritische Betrachtung. J. Ornithol., 117, 69 S.
- [25] BEZZEL E., I. GEIERSBERGER, G. VON LOSSOW & R. PFEIFFER (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Verlag Eugen Ulmer,

- Stuttgart, 560 S.
- [26] GNIELKA, R. (1990): Anleitung zur Brutvogelkartierung. Apus, 7, 145–239.
  - [27] HÖLZINGER, J. ET AL. (1987): Die Vögel Baden - Württembergs, Gefährdung und Schutz; Artenhilfsprogramme. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 1.1 und 1.2 ; Karlsruhe
  - [28] HÖLZINGER, J. ET AL. (1997): Die Vögel Baden - Württembergs, Gefährdung und Schutz; Artenhilfsprogramme. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.2, Karlsruhe: 939 S.
  - [29] HÖLZINGER, J. ET AL. (1997): Die Vögel Baden - Württembergs, Singvögel 2. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.2, Karlsruhe: 939 S.
  - [30] HÖLZINGER, J. ET AL. (1999): Die Vögel Baden - Württembergs, Singvögel 1. Avifauna Bad.-Württ. Bd. 3.1, Karlsruhe: 861 S.
  - [31] HÖLZINGER, J. & M. BOSCHERT (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht-Singvögel 2. Avifauna Baden – Württembergs Bd. 2.2, Ulmer, Stuttgart: 880 S.
  - [32] HÖLZINGER, J. & U. MAHLER (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht-Singvögel 3. Avifauna Baden – Württembergs Bd. 2, Ulmer, Stuttgart: 547 S.
  - [33] HÖLZINGER, J., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2005): Artenliste der Vögel Baden-Württembergs. Ornith. Jh. Bad.-Württ. 22: 172 S.
  - [34] HÖLZINGER, J., H.-G. BAUER, P. BERTHOLD, M. BOSCHERT & U. MAHLER (2005): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 5. Fassung. Stand 31.12.2004. Rastatt. 174 S.
  - [35] HVNL-Arbeitsgruppe Artenschutz, KREUZIGER, J. & BERNSHAUSEN, F. (2012): Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis. Grundlagen, Hinweise, Lösungsansätze - Teil 1: Vögel. Naturschutz und Landschaftsplanung, 44(8), 229–237.
  - [36] LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2015): Hinweise zur Bewertung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogelarten bei Bauleitplanung und Genehmigung für Windenergieanlagen. Karlsruhe. 95 S.
  - [37] MLR (Hrsg.) (2014): Im Portrait – die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) in Zusammenarbeit mit der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Bearbeitung: GÖG Gruppe für ökologische Gutachten; GUNTHER MATTHÄUS, MICHAEL FROSCH & DR. KLAUS ZINTZ. Karlsruhe. 144 S.
  - [38] SÜDBECK, P. ET AL (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

#### Reptilien (*Reptilia*)

- [39] BOSBACH, G. & K. WEDDELING (2005): Zauneidechse *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 285–298.
- [40] DEUSCHLE, J. J. REISS & R. SCHURR (1994b): Reptilien. In: Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Esslingen (Hrsg.): Natur im Landkreis Esslingen. Bd. 2: 54 S.
- [41] GLANDT, D. (2011): Grundkurs Amphibien- und Reptilienbestimmung. Wiebelsheim. Quelle & Meyer-Verlag.
- [42] GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm. Gustav Fischer Verlag.
- [43] HACHTEL, M. (2005): Äskulapnatter (*Zamenis longissimus*) (LAURENTI, 1768). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 305–310.
- [44] HACHTEL, M., SCHMIDT, P., ET AL. (2009): Erfassung von Reptilien – Eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In M. HACHTEL ET AL.. Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie. Supplement 15, 85–134.
- [45] HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., ET AL. (2009): Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie. Supplement 15.
- [46] HACHTEL, M. (2005a): Schlingnatter (*Coronella austriaca*) (LAURENTI, 1768). In A. DOERPINGHAUS ET AL. Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 279–284.

#### Schmetterlinge (*Lepidoptera*)

- [47] BELLMANN, H. (2014): Welches Insekt ist das?, Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG Stuttgart, Deutschland.
- [48] BELLMANN, H. (2009): Der neue Kosmos Schmetterlingsführer - Schmetterlinge, Raupen und Futterpflanzen, Franck-Kosmos Verlags-GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland.
- [49] HERMANN, G. (1998): Erfassung von Präimaginalstadien bei Tagfaltern – Ein notwendiger Standard für Bestandsaufnahmen zu Planungsvorhaben. Naturschutz und Landschaftsplanung, 30(5), 133–142.
- [50] LWF & LfU (2008b): Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Bayern. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea [Glaucopsyche] nausithous*) Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft & Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- [51] SETTELE, J., FELDMANN, R. & REINHARDT, R. (2000): Die Tagfalter Deutschlands. Stuttgart. Ulmer.

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Mergeläcker“**

Regelverfahren  
in Loßburg-Lombach

**UMWELTBERICHT**

als gesonderter Bestandteil der Begründung zum BBP  
sowie  
als Bestandteil der FNP-Änderung (Deckblatt mit Begründung)

*Fassung vom 24.01.2023  
Satzung*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1. Anlass der Planaufstellung.....	1
1.2. Rechtsgrundlagen.....	1
1.3. 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.....	2
1.4. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.5. Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Planungen.....	6
1.6. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets.....	7
<b>2. UMWELTBERICHT ZUM BBP 'MERGELÄCKER' IN LOSSBURG - LOMBACH.....</b>	<b>10</b>
2.1. Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	10
2.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	13
2.2.1 Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt.....	13
2.2.2 Schutzgut Boden.....	14
2.2.3 Prognose sonstiger Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	15
2.3. Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen.....	16
2.4. Prognose und Planungsalternativen.....	17
2.4.1 Standort und Planungsalternativen.....	17
2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	17
2.4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.5. Monitoring.....	18
<b>3. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....</b>	<b>19</b>
3.1. Schutzgut Biotope.....	19
3.2. Schutzgut Boden / Fläche.....	20
3.2.1 Planinterner Ausgleich.....	21
3.3. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	21
<b>4. PLANEXTERNER AUSGLEICH.....</b>	<b>22</b>
4.1. Bestandsplan.....	23
4.2. Maßnahmenplan.....	24
4.3. Maßnahmenbeschreibung.....	25
4.3.1 Teilfläche 1 – Saumstreifen, Hochstaudenflur.....	25
4.3.2 Teilfläche 2 - Strauchmantel.....	25
4.3.3 Teilfläche 3 – Kernzone (Schluchtwald).....	25
4.4. Bilanzierung.....	26
<b>5. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>27</b>

### Anlagen

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 1.000

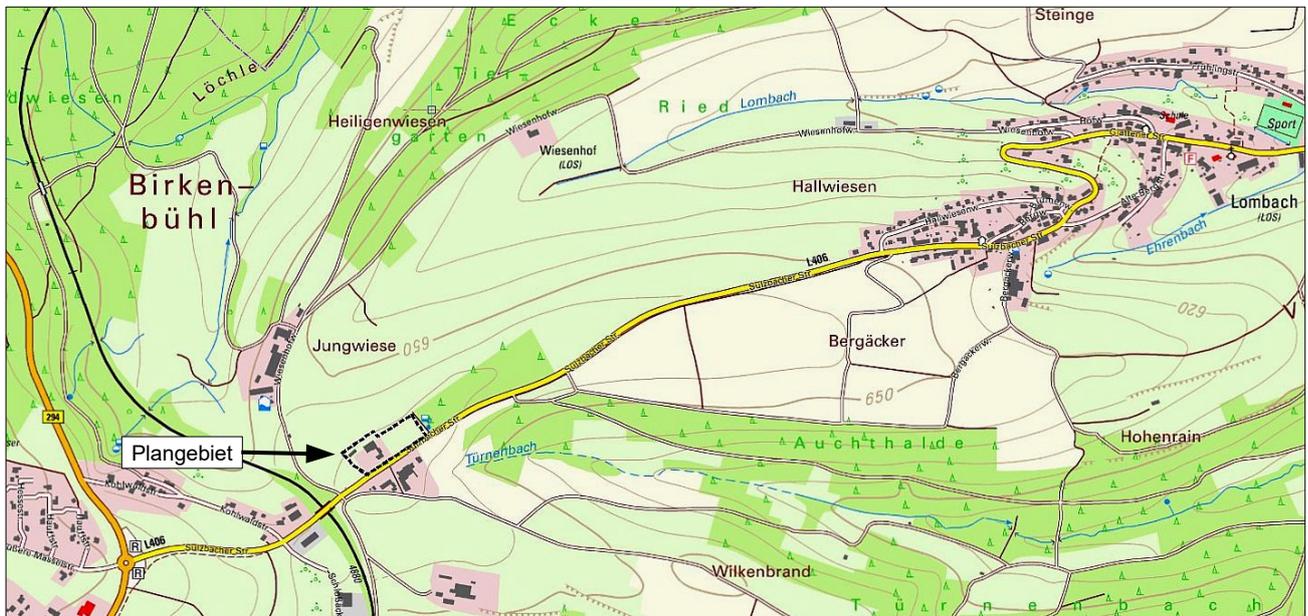
## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Anlass der Planaufstellung

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Mergeläcker“ in Loßburg-Lombach (Landkreis Freudenstadt).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen und Nutzungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs mit vorhandener Bestandsbebauung und Erschließung rechtlich zu sichern, da hierfür kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Zusätzlich sollen für die ansässige Firma Erweiterungsmöglichkeiten für einen benötigten Hallenneubau geschaffen werden. Die bestehenden Betriebsflächen werden hierfür als Mischgebiet ausgewiesen, die geplante Erweiterung für einen Hallenneubau als Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,95 ha.

#### Lage des Plangebiets



### 1.2. Rechtsgrundlagen

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen 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.

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

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)*
- *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 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBo-dSchAG) vom 14. Dezember 2004, § 6 geändert d. Art. 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der 11. Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert, § 34 neu gefasst sowie §§ 1a, 21a, 33a und 34a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)*
- *Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (GBl. S. 161, 162)*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), Inhaltsverzeichnis sowie §§ 65, 80, 84 und 95 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)*
- *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 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287)*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der 11. Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)*

### **1.3. 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, Fläche, 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.

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.

#### 1.4. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll einem im Westen des Plangebiets ansässigen kunststoffverarbeitende Betrieb für Spritzgussteile der Neubau einer Produktionshalle mit Bürotrakt östlich anschließend an die Bestandsbebauung ermöglicht werden. Die bestehenden Räumlichkeiten des Gewerbebetriebs sollen künftig als Lagerräume dienen. Eine spätere potenzielle Erweiterung der geplanten Produktionshalle soll bereits jetzt im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Um den Hallenneubau zu ermöglichen, wird das östlich an das bestehende Betriebsgelände anschließende und derzeit unbebaute Gelände als Gewerbefläche (GE) mit einer GRZ für den überbaubaren Bereich von 0,8 und eine maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m ausgewiesen.

Zusätzlich wird das bestehenden Betriebsgelände, für das keine Bebauungsplan existiert, als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen um die vorhandene Bebauung und Nutzung rechtlich abzusichern.

Die bisherigen Betriebsflächen im Gebäudebestand werden künftig als Lagerflächen genutzt, ebenso sind dort noch neben der Wohnnutzung Büro- bzw. Verwaltungsräume vorgesehen. Da keine Produktion mehr stattfindet, wird für den Bereich der Bestandsbebauung eine Mischgebietsnutzung nach § 6 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 9.542 m<sup>2</sup> und sieht im Einzelnen die in der nebenstehenden Tabelle aufgelisteten Festsetzungen und Flächenausweisungen vor.

Festsetzungen und Flächenausweisung	Fläche	Anteil
<b>Gewerbegebiet: 4.556 m<sup>2</sup> [48 %]</b>		
Gewerbegebiet (GE) 3.753 m <sup>2</sup> davon:		
- Überbaubare Fläche (GRZ 0.8)	3.002 m <sup>2</sup>	31,46%
- Private Grünfläche im GE	751 m <sup>2</sup>	7,87%
Sonstige private Grünfläche	803 m <sup>2</sup>	8,43%
Pflanzgebot Einzelbäume	3 St.	-
<b>Mischgebiet: 4.986 m<sup>2</sup> [52 %]</b>		
Mischgebiet (MI) 4.494 m <sup>2</sup> davon:		
- Überbaubare Fläche (GRZ 0.6)	2.696 m <sup>2</sup>	28,25%
- Private Grünfläche im MI	1.798 m <sup>2</sup>	18,84%
Pflanzbindung Feldgehölz	254 m <sup>2</sup>	2,66%
Sonstige private Grünfläche	238 m <sup>2</sup>	2,49%
Pflanzbindung Einzelbäume	1 St.	-
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>9.542 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



### Städtebauliche Konzeption

**Erschließung:** Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Landstraße L177 (Sulzbacher Straße). Gemäß § 22 Straßengesetz BW sind Hochbauten entlang einer Landstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen, wird die Baugrenze analog der Bestandsbebauungen in einem entsprechenden Abstand zum Fahrbahnrand festgelegt. Im Anbauverbotsstreifen werden Flächen für Stellplätze und eine Umfahrt zugelassen.

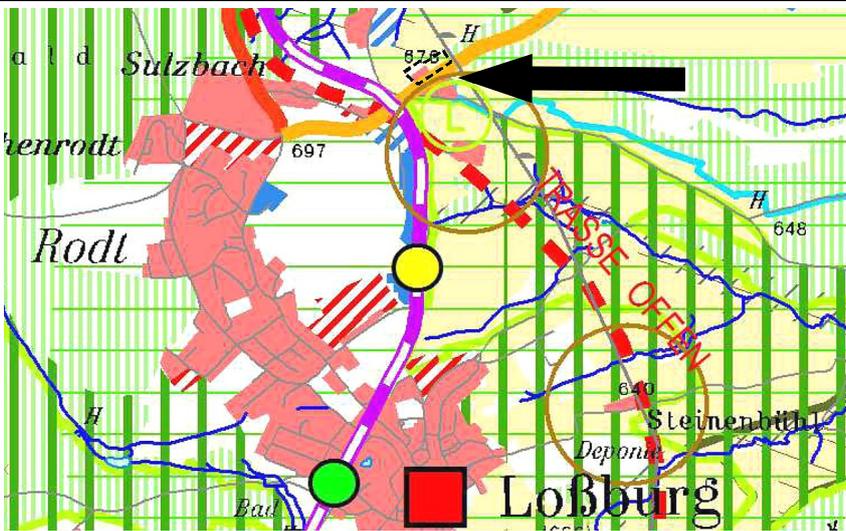
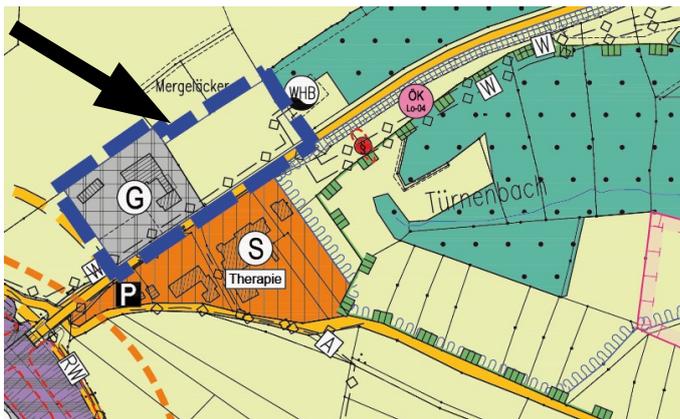
**Ver- und Entsorgung:** Anfallendes Schmutzwasser kann an die bestehenden Anlagen und Einrichtungen abgeführt werden. Bezüglich der Ableitung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers sind weitergehende Untersuchungen erforderlich. Hieraus wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, das mit den zuständigen Fachbehörden parallel zum Bauleitplanverfahren abgestimmt wird.

### **Grünordnung**

- **Gewerbegebiet:** Die Gewerbefläche wird im Süden und Osten von privaten Grünflächen umgeben mit einem Pflanzgebote von 3 hochstämmigen Laubbäumen im Süden.
- **Mischgebiet:** Ein Baumheckenstreifen am nordwestlichen Rand der Bestandsbebauung ist im BBP als zu erhaltender Bestand (Pflanzbindung) eingetragen, ebenso ein prägender Walnußbaum inmitten der Mischgebietsfläche. Entlang der Sulzbacher Straße wird auch hier eine private Grünfläche in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

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

### 1.5. Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Planungen

Regionalplan	
 <p>Ausschnitt Regionalplan (schwarz gestrichelt = Plangebiet)</p>	<p>Im Regionalplan ist der westlichen Teil des Plangebiets als "Siedlungsfläche" und "Flur" ausgewiesen und der östliche Teil als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" (G) PL.S. 3.3.3 sowie als Fläche für „Erholung und Tourismus“ (G) PL.S. 3.3.5.</p> <p>Nicht abwägbare Konflikte mit regionalplanerischen Zielsetzungen und Grundsätzen bestehen nicht.</p>
Flächennutzungsplan	
 <p>Ausschnitt FNP (blau gestrichelt = Plangebiet)</p>	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet im Osten als "Fläche für die Landwirtschaft" und die geplante Mischgebietsausweisung im Westen als "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Das geplante Misch- und Gewerbegebiet wurde somit nicht aus dem FNP entwickelt. Die Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.</p>
Naturschutzgebiete / Naturdenkmale	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet	nicht betroffen
Natura 2000 (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete)	nicht betroffen
Naturpark	Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord"
Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen
FFH-Mähwiese	nicht betroffen
Nach §33a NatSchG geschützte Streuobstbestände	nicht betroffen
Fachplan landesweiter Biotopverbund / Generalwildwegeplan	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete / HQ-Flächen	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen

## 1.6. Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Gebiets



Luftbild mit dem Plangebiet (gelb gestrichelt)

Das 9.542 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich nordöstlich von Lossburg an der L 406 (Sulzbacher Straße) auf einem mäßig nach Nordwesten abfallenden Gelände (Nordwesten: 670 m - 672 m üNN. Südosten: 673 m - 675 m üNN) auf einem Höhenrücken zwischen dem Türnenbach im Südosten und dem Tal des Lombachs im Norden (siehe auch Topographische Karte Seite 1).

Im Südwesten grenzt das Gebiet an beweidetes Grünland. Die südöstliche Grenze bildet die Landesstraße L 406 (Sulzbacher Straße) an die sich im Süden eine ehemalige Hotelanlage anschließt, die derzeit zu einem Sozialtherapeutischen Zentrum umgebaut wird. Im Nordosten wird das Gebiet von der Zufahrt zu einem Wasserhochbehälter mit anschließenden Waldflächen begrenzt. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das vorwiegend von Grünland geprägte Tal des Lombachs, unmittelbar ans Plangebiet angrenzend im Bereich der geplanten Gewerbefläche befindet sich eine breite und flache, teils verbrachte Böschung mit Altgrasbeständen und aufkommenden Gehölzen.

Das im Naturraum der Schwarzwald Randplatten (LUBW) gelegene Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Unteren Muschelkalks. Die Böden in den westlichen Teilen des Plangebiets, mit dem bestehenden Firmengelände, sind zum großen Teil bereits überbaut / versiegelt bzw. anthropogen überprägt. Im Osten (geplantes Gewerbegebiet) treten mittelwertige Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde mit einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit auf (Quelle: LGRB).



*Ansicht aus Südosten von der L 406 (Sulzbacher Straße) auf das Plangebiet.  
Links Bestandsbebauung (zukünftiges Mischgebiet), Rechts eingezäuntes beweidetes Grünland (zukünftiges Gewerbegebiet)*

Bezüglich der Nutzung und Biotopausstattung gliedert sich das Plangebiet wie folgt.

Der westliche rund 0,5 ha große Teil des Plangebiets (geplantes Mischgebiet rund 52 % des Plangebiets) umfasst zu rund 44 % bereits bebaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen des bestehenden Firmengeländes.



*Westseite des bestehenden Firmengeländes mit Bestandsbebauung, Belagsflächen und privaten Grünflächen*



*Ostseite des bestehenden Firmengeländes mit Bestandsbebauung, Belagsflächen und privaten Grünflächen.*



*Nordwestseite des bestehenden Firmengeländes mit Bestandsbebauung, Belagsflächen und privaten Grünflächen.  
Links im Bild Baumhecke längs des Nordwestrandes des Plangebiets*

Die restlichen Flächen des zukünftigen Mischgebiets werden von intensiv gepflegten privaten Grünflächen eingenommen mit gärtnerisch genutzten Flächen, häufig gemähtem Intensivgrünland und Rasenflächen, Schnitthecken und Heckenzäunen mit nichtheimischen Straucharten (u.a Thuja) sowie diversen Lagerflächen. Innerhalb der privaten Grünflächen befinden sich 20 Einzelbäume mit standortheimischen Laub- und Obstbaumarten. Darüber hinaus befindet sich entlang der Nordwestseite eine Baumhecke die vorwiegend aus älteren Hainbuchen besteht.



*Westseite des bestehenden Firmengeländes mit privaten Grünflächen*

Der östliche Teil des Plangebiets (geplantes Gewerbegebiet rund 48 % des Plangebiets) beansprucht fast ausschließlich eingezäuntes und beweidetes Grünland (Fettweide mittlerer Standorte). Lediglich randlich werden im Westen, im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände, private Grünflächen mit häufig gemähten Intensivgrün und einer kleinen Gebüschgruppe tangiert sowie im Nordosten in geringem Umfang Flächen eines Graswegs.



*Ansicht aus Südwesten auf die geplante Gewerbefläche (Bestand: überwiegend eingezäuntes beweidetes Grünland)*



*Ansicht aus Nordosten auf die geplante Gewerbefläche*



*Ansicht aus Nordwesten auf die geplante Gewerbefläche (Grenze Zaun). Rechts Baumhecke am Rand des geplanten Mischgebiets. Im Hintergrund Gebäudebestand südlich der L 406 (Sozialtherapeutisches Zentrum)*

## 2. UMWELTBERICHT ZUM BBP 'MERGELÄCKER' IN LOSSBURG - LOMBACH

### 2.1. Festlegung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Eine vertiefende Untersuchung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Schutzgütern erfolgt im Folgenden nur für diejenigen Schutzgüter, bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen, auch im Sinne eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	voraussichtlich keine	
Biotope/ Biologische Vielfalt	X		➤ Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 13)
Tiere und Pflanzen			Zum Vorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Demnach kann das Vorkommen / die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten) aus der Gruppe der Farn- und Blütenpflanzen, Wirbellosen, Amphibien ausgeschlossen werden. Es werden Festsetzungen zu den Rodungszeiten und zur Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungsanlagen getroffen.
Boden / Fläche	X		➤ Es erfolgt nachfolgend eine vertiefende Untersuchung (siehe Seite 14)
Grundwasser		X	Anlagebedingt kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch die auf der Grundlage des BBP mögliche Überbauung und Versiegelung von Böden in einem Umfang von rund 0,57 ha. Davon sind rund 0,29 ha bereits bebaute, versiegelte und anthropogen überprägte Böden mit einer fehlend bis eingeschränkten Grundwasserneubildung, vorwiegend im Westen des Plangebiets (geplantes Mischgebiet). Die östlich daran anschließenden überbaubaren Flächen des geplanten Gewerbegebiets beanspruchen überwiegend Böden (rund 0,28 ha) mit einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit (LGRB 2021) und damit Grundwasserneubildung, die sich hydrogeologisch im Bereich des Unteren Muschelkalks befinden, der gemäß den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung. Teil A: Bewertungsmodell“ (LfU 2005) einen Grundwasserleiter mittlerer Bedeutung bildet. Von der Reduzierung der Grundwasserneubildung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nutzbaren oder besonders ergiebigen Grundwasservorkommen oder Quellen betroffen. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Aufgrund der hydrogeologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Sammlung und Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen; Flächen/Anlagen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, werden ggf. wasserundurchlässig ausgeführt und nach einer Vorreinigung an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Reduzierung der Flächenversiegelung durch Einbau von wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen) kann der Eingriff auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden (siehe auch Punkt 3.4 und 3.5 Planungsrechtliche Festsetzungen zum BBP). Gemäß Ökokontoverordnung wird darüber hinaus der Ausgleich für die Überbauung und Versiegelung von Flächen über den zu erbringenden Ausgleich für das Schutzgut Boden abgedeckt.
Oberflächengewässer		X	Oberflächengewässer (Gräben, Bäche, Stehende Gewässer) treten im Plangebiet nicht auf.

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	voraussichtlich keine	
Klima und Luft		X	<p>Im Westen werden rund 52 % des Plangebiets (zukünftiges Mischgebiet) von bestehende Siedlungsflächen mit Bestandsbebauung, versiegelten und teilversiegelten Flächen eingenommen. Durch die Ausweisung des Gebiets als gemischte Baufläche sind hier keine erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas oder lufthygienischen Situation über den vorhandenen Bestand hinaus zu erwarten.</p> <p>Im Westen (geplantes Gewerbegebiet) wird ein Grünlandfläche überplant, die aufgrund ihrer geringen Größe (&lt; 0,5 ha) eine gering wirksame Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche bildet in mäßiger bis schwach geneigter Lage. Die entstehende Kaltluft fließt dabei flächigen nach Nord / Nordwesten ins Lombachtal ab ohne direkten Einfluss auf Siedlungsflächen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima und insbesondere Siedlungsflächen sind durch den Verlust der Fläche nicht zu erwarten.</p> <p>Erhebliche Flächenaufheizungen oder lufthygienische Belastungen sind aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Flächen, der exponierten gut durchlüfteten Höhenlage im ländlichen Raum und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Pflanzbindungen und -gebote sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Lufthygienisch ist das Gebiet durch seine Lage direkt an der Landesstraße mit südlich davon gelegenen größeren Parkplätzen (Sozialtherapeutisches Zentrum) durch Verkehrsemission als mäßig vorbelastet einzustufen. Mit einer erheblichen Zunahme des Lieferverkehrs, der wie bisher vorwiegend über Kleintransporter erfolgt, ist nicht zu rechnen.</p>
Orts- und Landschaftsbild	 <p><i>Ansicht aus Nordwesten auf die geplante Gewerbefläche (Grenze Zaun). Rechts Baumhecke am Rand des geplanten Mischgebiets. Im Hintergrund Gebäudebestand südlich der L 406 (Sozialtherapeutisches Zentrum). Links Waldflächen.</i></p>		
		X	<p>Rund 52 % des Plangebiets werden im Westen (zukünftiges Mischgebiet) vom bestehenden Betriebsgelände der ansässigen Firma mit Bestandsbebauung, Erschließungen, Lagerflächen und privaten Grün- und Gartenflächen eingenommen. Das Gebiet ist damit als Siedlungsfläche einzustufen. Teile der guten Durchgrünung und Randeingrünung bleiben erhalten. Erheblich Beeinträchtigungen sind durch die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet für das Landschaftsbild nicht zu erwarten.</p> <p>Die östliche Teilfläche (geplantes Gewerbegebiet), die rund 48 % des Plangebiet umfasst, wird von einer weitgehend strukturlosen beweideten und eingezäunten Grünlandfläche zwischen Gehölzflächen (Wald mit Gebäude Wasserversorgung im Osten, hochwüchsige Baumhecke im Westen) und Bebauung (bestehendes Betriebsgelände im Westen) eingenommen. Südlich grenzt an das Gebiet die L 406 (Sulzbacher Straße) mit anschließenden bebauten Flächen (Sozialtherapeutisches Zentrum). Die angrenzenden Erschließungen und Bauflächen prägen das landschaftliche Erscheinungsbild der Fläche wesentlich mit. So dass in Bezug auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit keine besonders hochwertigen Flächen überplant und erhebliche Beeinträchtigung verursacht werden.</p> <p>Die Einsehbarkeit / Fernwirkung ist durch die umgebende Gehölz- und Bauflächen aus Osten, Westen und Süden gering. Lediglich nach Nordwesten öffnete sich die Fläche zum Lombachtal hin, ist hier aber durch die vorhandene und sichtbare Hintergrundbebauung (Sozialtherapeutisches Zentrum) ebenfalls vorbelastet.</p>

Schutzgut	erhebliche Auswirkungen		Begründung
	vorab nicht auszuschließen	voraussichtlich keine	
Freizeit / Erholung		X	Durch das Vorhaben werden keine Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung überplant. Auch werden keine Wegeverbindungen erheblich beeinträchtigt, die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind.
Kultur- und Sachgüter		X	Kulturgüter wie archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte treten nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht auf. Sollten im Rahmen von (Erd-)Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies umgehend gemäß Denkmalschutzgesetz der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.  Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben ggf. wie vorhanden im Gebiet substanzial erhalten (Bestandsbebauung- / erschließung, Leitungen u.ä.).
Mensch		X	Die gewerbliche Nutzung befindet sich bereits seit dem Jahr 1989 im Plangebiet ohne dass es dadurch zu Konflikten mit der Umgebungsbebauung kam (Wohnnutzung und Hotelbetrieb).  Durch die Verlagerung der Produktion in ein neues Gebäude, das dem aktuellen Stand der Technik entspricht, ist keine Zunahme der gewerblichen Lärmemissionen zu erwarten. Das Betriebskonzept sieht für den Bereich der Produktionshalle eine weitgehend geschlossene Fassade in Richtung Süden (Sulzbacher Straße) vor, offene Bereiche sollen vorwiegend in Richtung Norden ausgerichtet werden. Mit einer erheblichen Zunahme des Lieferverkehrs, der wie bisher vorwiegend über Kleintransporter erfolgt, ist nicht zu rechnen.  Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu erbringen. Dies betrifft u.a. das südöstlich der L 406 geplante Sozialtherapeutische Zentrum auf einem ehemaligen Hotelstandort.
Wechselwirkungen		X	Erhebliche Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.

## 2.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt																																					
Bestandsaufnahme und -bewertung		Zu erwartende Umweltauswirkungen		Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen																																
<p><b>--&gt; mittlere Bedeutung</b></p> <p>Die durchschnittliche Biotopwertigkeit des Plangebiets beträgt insgesamt rund 10,1 Ökopunkte / m<sup>2</sup> das entspricht einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III).</p> <p>Im Einzelnen verteilt sich die Wertigkeit der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und Nutzungen über eine Fläche von rund 0,95 ha wie folgt (siehe auch Eingriffsbilanz Seite 19 und Anlage Bestandsplan):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wertstufe <small>Naturschutzfachliche Bedeutung</small></th> <th>Biototyp</th> <th>Fläche</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sehr hoch (V)</td> <td>nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Hoch (IV)</td> <td>nicht betroffen</td> <td>0 m<sup>2</sup></td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Mittel (III)</td> <td>33.41 Fettweide mittlerer Standorte: 4328 m<sup>2</sup> 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Störungen durch Angrenzendes Betriebsgelände, Ablagerungen): 536 m<sup>2</sup> 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm): 12 m<sup>2</sup></td> <td>4876 m<sup>2</sup></td> <td>51,1%</td> </tr> <tr> <td>Gering (II)</td> <td>60.25 Grasweg: 24 m<sup>2</sup> 60.60 Private Grünfläche (Garten, Rasen, Gebäudeaußenanlagen etc.): 2.341 m<sup>2</sup></td> <td>2365 m<sup>2</sup></td> <td>24,8%</td> </tr> <tr> <td>Sehr gering (I)</td> <td>60.23 Fläche mit wassergebundener Decke mit und ohne Pflanzenbewuchs: 151 m<sup>2</sup> 60.40 Lagerflächen: 135 m<sup>2</sup></td> <td>286 m<sup>2</sup></td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>Keine (0)</td> <td>60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche: 881 m<sup>2</sup> 60.21 Völlig versiegelte Fläche: 1.134 m<sup>2</sup></td> <td>2.015 m<sup>2</sup></td> <td>21,1%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>Summe:</b></td> <td><b>9.542 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Die Zuordnung der Biotoptypen zu den Wertstufen erfolgte gemäß der Tabelle auf Seite 13 in "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005).</small></p> <p>Unabhängig von der Flächenbilanz befinden sich im westlichen Teil des geplanten Mischgebiets 20 Obst- und Laubbäume.</p>		Wertstufe <small>Naturschutzfachliche Bedeutung</small>	Biototyp	Fläche	Anteil	Sehr hoch (V)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%	Hoch (IV)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%	Mittel (III)	33.41 Fettweide mittlerer Standorte: 4328 m <sup>2</sup> 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Störungen durch Angrenzendes Betriebsgelände, Ablagerungen): 536 m <sup>2</sup> 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm): 12 m <sup>2</sup>	4876 m <sup>2</sup>	51,1%	Gering (II)	60.25 Grasweg: 24 m <sup>2</sup> 60.60 Private Grünfläche (Garten, Rasen, Gebäudeaußenanlagen etc.): 2.341 m <sup>2</sup>	2365 m <sup>2</sup>	24,8%	Sehr gering (I)	60.23 Fläche mit wassergebundener Decke mit und ohne Pflanzenbewuchs: 151 m <sup>2</sup> 60.40 Lagerflächen: 135 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	3,0%	Keine (0)	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche: 881 m <sup>2</sup> 60.21 Völlig versiegelte Fläche: 1.134 m <sup>2</sup>	2.015 m <sup>2</sup>	21,1%	<b>Summe:</b>		<b>9.542 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<p><b>Baubedingt</b> führt das Vorhaben im Bereich der geplanten Gewerbefläche vorwiegend zum Verlust einer durchschnittlich ausgebildeten straßennahe Fettweide mittlerer Standorte.</p> <p>Im Bereich des des geplanten Mischgebiets sind vorwiegend geringwertige Biotoptypen betroffen. Die Baumhecke am Rand des Gebiets bleibt weitgehend erhalten.</p> <p>19 Bäume sind im BBP (Mischgebiet) nicht als Pflanzbindung enthalten und können theoretisch entfallen.</p> <p><b>Anlagebedingt</b> verringert sich die durchschnittliche Biotopwertigkeit des Plangebiets von derzeit 10,1 Ökopunkte / m<sup>2</sup> = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf zukünftig 3,7 Ökopunkte / m<sup>2</sup> = sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung).</p> <p><b>Betriebsbedingte Beeinträchtigungen</b> für das Schutzgut sind nicht ersichtlich.</p>		<p>●●</p> <p>● bis ○</p> <p>●●●</p> <p>●●●</p> <p>○</p>	<p><b>Vermeidung und Minimierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</li> <li>Erhalt (Pflanzbindung) eines alten Walnußbaums und einer Baumhecke im zukünftigen Mischgebiet.</li> </ul> <p><b>Ausgleich (planintern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzung von 3 standortgerechten und heimischen Baumarten im Plangebiet (Pflanzgebot).</li> </ul> <p><i>Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets <u>nicht</u> ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 19).</i></p>
Wertstufe <small>Naturschutzfachliche Bedeutung</small>	Biototyp	Fläche	Anteil																																		
Sehr hoch (V)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%																																		
Hoch (IV)	nicht betroffen	0 m <sup>2</sup>	0%																																		
Mittel (III)	33.41 Fettweide mittlerer Standorte: 4328 m <sup>2</sup> 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (Störungen durch Angrenzendes Betriebsgelände, Ablagerungen): 536 m <sup>2</sup> 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm): 12 m <sup>2</sup>	4876 m <sup>2</sup>	51,1%																																		
Gering (II)	60.25 Grasweg: 24 m <sup>2</sup> 60.60 Private Grünfläche (Garten, Rasen, Gebäudeaußenanlagen etc.): 2.341 m <sup>2</sup>	2365 m <sup>2</sup>	24,8%																																		
Sehr gering (I)	60.23 Fläche mit wassergebundener Decke mit und ohne Pflanzenbewuchs: 151 m <sup>2</sup> 60.40 Lagerflächen: 135 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	3,0%																																		
Keine (0)	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche: 881 m <sup>2</sup> 60.21 Völlig versiegelte Fläche: 1.134 m <sup>2</sup>	2.015 m <sup>2</sup>	21,1%																																		
<b>Summe:</b>		<b>9.542 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>																																		
 <p><i>Ansicht aus Nordosten auf das Plangebiet. Im Hintergrund bestehendes Betriebsgelände (zukünftige Mischgebiet). Vordergrund Fettweide (zukünftige Gewerbefläche). Links im Bilde angrenzendes Sozialtherapeutisches Zentrum südlich der L 406</i></p>																																					

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

## 2.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme und -bewertung	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
---------------------------------	----------------------------------	-----------------------------	---

**-->geringe Bedeutung**

Im Plangebiet treten folgende Böden / Flächen unter Berücksichtigung des realen Bestands (bebautet, versiegelte, teilversiegelte Flächen) auf (siehe auch Bodenkarte und Bewertung der Bodenfunktionen unten):

- Vorherrschend sind **mittelwertige** naturnahe Böden (Bodeneinheit **g17**).
- **Geringwertige** anthropogen überprägte Böden (rund 33,2 %) treten vorwiegend in Bereich des bestehenden Betriebsgelände auf (Schotter, Lagerflächen, Baufelder, Geländemodellierungen u.ä.)
- Bereits versiegelte und bebaute Flächen, die für den Bodenschutz **ohne Bedeutung** sind, umfassen rund 21 % des Plangebiets im Bereich des bereits bestehenden Betriebsgeländes.



Bodenkarte (Quelle: LGRB 2021). Plangebiet (blau gestrichelt)

**Baubedingt** erfolgt eine Verminderung der Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung während der Bauausführung (Befahren, Verdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen etc.). Restfunktionen des Bodens bleiben hier jedoch erhalten. Durch den Auftrag von Oberboden (Rekultivierungsschicht) nach Baufertigstellung kann der Eingriff ausgeglichen werden.

**Anlagebedingt** ermöglicht der Bebauungsplan die Bebauung / Versieglung von Böden / Flächen in einem Umfang von 5.698 m<sup>2</sup> (siehe Bilanzierung Seite 20) und damit den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Davon sind folgende Böden / Flächen betroffen:

- ➔ Mittelwertige Böden (**g17**): 2.842 m<sup>2</sup>
- ➔ geringwertige anthropogen überprägte Böden: 1.647 m<sup>2</sup>
- ➔ Bebaute und versiegelte Flächen: 1209 m<sup>2</sup>

**Betriebsbedingte** erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

●

●●

●

○

○

**Vermeidung und Minimierung**

- Siehe auch Punkt 3.1 und 3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zum BBP.
- Beachtung der gängigen Normen bei der Bauausführung zum Schutz des Bodens (DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten) DIN 19731- Verwertung von Bodenmaterial).
- Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung und im Massenausgleich.
- Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.
- Beseitigung von baubedingten Verdichtung im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (private Grünflächen).
- Abmarkung der geplanten privaten Grünflächen am Rand des GE um den Boden zu schonen. Die abgemarkten Flächen dürfen nicht baubedingt beansprucht werden (z.B. Befahren, Lagerflächen etc.)

**Ausgleich (planintern, ohne Bilanzierung)**

- Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden teilweise auf geeigneten Freiflächen im Gebiet zur Bodenverbesserung wieder aufgebracht.

*Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die dargestellten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden (siehe Bilanzierung S. 20)*

Vorhabenbedingt beanspruchte Böden / Nutzungen	Flächenanteil		Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertungsklassen)				Gesamtbewertung
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserhaushalt	Filter und Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation	
g17: Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde	4.356 m <sup>2</sup>	45,7%	2,0 (mittel)	1,5 (gering bis mittel)	3,5 (hoch bis sehr hoch)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	<b>2,33 (mittel)</b>
Anthropogen überprägte Böden	3.171 m <sup>2</sup>	33,2%	1 (gering)	1 (gering)	1 (gering)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	<b>1 (gering)</b>
Versiegelte / bebaute Fläche	2.015 m <sup>2</sup>	21,1%	0 (ohne)	0 (ohne)	0 (ohne)	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	<b>0 (ohne)</b>
<b>BBP-Geltungsbereich:</b>	<b>9.542 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>					

Bewertung gemäß "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" (LUBW 2010)

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

### 2.2.3 Prognose sonstiger Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 zum BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts zusätzlich mögliche erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens während der Bau- und Betriebsphase durch folgende Wirkfaktoren, soweit möglich, zu beschreiben und zu beurteilen:

Wirkfaktoren	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Abfälle</b> Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Anfallende Abwässer und Abfallmengen werden über die üblichen Entsorgungseinrichtungen und -techniken (Kreislaufwirtschaft, ggf. Trennsysteme etc.) sach- und umweltgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Spezielle gewerbliche Abfälle werden ggf. von Entsorgungsfachbetrieben recycelt und/oder entsorgt. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist somit gewährleistet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.	○
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen werden im Plangebiet nicht errichtet, so dass betriebsbedingte erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme), Strahlung, Licht werden nicht emittiert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich im wesentlichen auf die Bauzeit im Bereich der neuen Gewerbefläche.  Durch die Verlagerung der Produktion in ein neues Gebäude, das dem aktuellen Stand der Technik entspricht, ist keine Zunahme der gewerblichen Lärmemissionen zu erwarten. Das Betriebskonzept sieht für den Bereich der Produktionshalle eine weitgehend geschlossene Fassade in Richtung Süden (Sulzbacher Straße) vor, offene Bereiche sollen vorwiegend in Richtung Norden ausgerichtet werden. Mit einer erheblichen Zunahme des Lieferverkehrs, der wie bisher vorwiegend über Kleintransporter erfolgt, ist nicht zu rechnen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu erbringen.	●
<b>Risiken</b> für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Aus der Lage, der Art und des Umfangs der Planung sowie der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets ergibt sich derzeit kein Anhaltspunkt für eine besondere oder erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle, Katastrophen oder besondere Risiken. Negative Wirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.	○
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Umfeld oder an das Plangebiet angrenzend keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulierenden Wirkungen mit dem geplanten Vorhaben führen.	○
<b>Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima</b> z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen und der Anfälligkeit der gepl. Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Die Planung führt anlagebedingt zu einer Zunahme an versiegelten und überbauten Flächen. Dadurch entsteht ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine Zunahme von Flächenaufheizungen insbesondere auch im Zusammenhang mit den prognostizierten Folgen des Klimawandels (Zunahme von Starkregenereignissen, globaler Temperaturanstieg).  Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhalt und Pflanzung von Gehölzen ; Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser; Reduzierung der Flächenversiegelung durch Einbau von durchlässigen Stellplatzbelägen) kann dies aber auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden. Erhebliche Flächenaufheizungen sind auch aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Flächen, der exponierten gut durchlüfteten Höhenlage im ländlichen Raum und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Pflanzbindungen und -gebote nicht zu erwarten.	●
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Zum Einsatz kommen voraussichtlich bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei können über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.	○

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

### 2.3. Zusammenfassung / Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Mergeläcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Flächen und Nutzungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs mit vorhandener Bestandsbebauung und Erschließung rechtlich zu sichern, da dafür derzeit keine rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Die betrieblichen Bestandsflächen werden dazu als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen und umfassen rund 52 % des Plangebiets. Zusätzlich sollen für die ansässigen Firma Erweiterungsmöglichkeiten für ein benötigte Hallenneubau geschaffen werden. Das überplante, direkt an die bestehenden Betriebsflächen anschließende Gelände wird dazu als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,95 ha. Bei einer Realisierung der Planung können zukünftig rund 60 % des Plangebiets überbaut und versiegelt werden und rund 40 % bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten. Gegenüber dem Bestand erhöht sich dadurch der Anteil an versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen um rund 0,35 ha.

Das Vorhaben beansprucht hierfür im Westen (gepl. Mischgebiet) Flächen eines bereits bestehenden Betriebsgeländes und im Westen (gepl. Gewerbegebiet) eine Fettweide mittlerer Standorte.

Mit Ausnahme des Naturparks "Schwarzwald Mitte/Nord" sind von dem Vorhaben keine nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekte betroffen. Die Neuausweisung der Gewerbeflächen führt auch zu keinen Konflikten mit übergeordneten Planungen von Belang.

Die durch die Planung zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter wurde auf den vorherigen Seiten ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

#### Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Schutzgüter										
Biotope / biologische Vielfalt	Pflanzen und Tiere	Boden / Fläche	Oberflächen-gewässer	Grund-wasser	Klima / Luft	Land- / Ortschaftsbild	Mensch	Freizeit / Erholung	Kultur- / Sachgüter	Wechsel-wirkungen
●●bis ●●●● und ●bis ○	X	Vorherrschend ●bis ○ Anteilig ●●	○	○	○	○	○	○	○	○

Erheblichkeit: ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine / X weitere Untersuchungen erforderlich

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt: Naturschutzfachlich hochwertige Biotope gehen durch das Vorhaben nicht verloren. Anlagebedingt verringert sich in der Gesamtbewertung der durchschnittliche Biotopwert des Gebiets jedoch erheblich von einer derzeit mittleren zu einer nach Realisierung des Vorhabens sehr geringen naturschutzfachlichen Bedeutung. Im Bereich der geplanten Gewerbefläche kommt es dabei vorherrschend zum Verlust einer durchschnittlich ausgebildeten Fettweide mittlerer Standorte, mit geringen Flächenanteilen auch von Wegflächen (Grasweg) und einer kleineren Gebüschgruppe, mit einer insgesamt mittleren Eingriffserheblichkeit. Im Bereich des geplanten Mischgebiets wird das von bestehenden Bau- und Verkehrsflächen sowie privaten Grünflächen geprägte bestehende Betriebsgelände überplant. Die Eingriffserheblichkeit ist hier vorherrschend als gering bis unerheblich einzustufen. Eine hohe Eingriffserheblichkeit ist hier jedoch durch den möglichen Verlust von Bestandsbäumen, die im BBP nicht als Pflanzbindung festgesetzt sind, nicht auszuschließen.

- Die Eingriffe in das Schutzgut können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 13).

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Zum Vorhaben wird ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt das sich derzeit noch in Bearbeitung befindet, es stehen noch weitere Begehungstermine zur Artenerfassung für das Frühjahr 2022 aus. Nach derzeitigen Kenntnisstand kann das Vorkommen / die Betroffenheit von planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten) aus der Gruppe der Farn- und Blütenpflanzen, Wirbellosen, Amphibien derzeit bereits ausgeschlossen werden. In Bezug auf Vögel, Reptilien, Säugetiere werden weiter Untersuchungen noch durchgeführt.

Schutzgut Boden / Fläche: Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die unvermeidbaren mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen. Davon sind im Plangebiet im Bereich des geplanten Gewerbegebiets mittelwertige Böden und im Bereich des Mischgebiets bereits bebaute, versiegelte und anthropogen überprägte Böden betroffen.

- Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 20).

Für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima / Luft, Freizeit / Erholung, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch, Wechselwirkungen (siehe Seite 10f) sind voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. Beeinträchtigungen können durch geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ggf. auf ein weitgehende unerhebliches Maß reduziert werden.

## 2.4. Prognose und Planungsalternativen

### 2.4.1 Standort und Planungsalternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht, da aus betrieblichen, logistischen und produktionstechnischen Gründe ein direkter Anschluss an den im Plangebiets vorhandenen Betriebsstandort erforderlich ist.

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die Plangebietsgröße, die geplante Hallenausführung sowie die Art der Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

### 2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung des vorliegenden Vorhabens kommt es zur Überplanung einer bestehenden Betriebsfläche (gepl. Mischgebiet) und zur Umwandlung einer Fettweide in ein Gewerbegebiet.

Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbilds sowie der Schutzgüter werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durchgeführt, sodass voraussichtlich keine dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen in der Gesamtbilanz im Landschaftsraum verbleiben.

### 2.4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt im Bereich des geplanten Gewerbegebiets die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Eine mittel- bis langfristige Verbesserung / Änderung des derzeitigen Umweltzustandes ist dort nicht zu erwarten. Im Bereich des Mischgebiets mit bestehend Betriebsflächen ist eine Abwanderung des expandierenden Betrieb aufgrund fehlender und benötigt Erweiterungsflächen nicht auszuschließen mit fraglicher Folgenutzung und ggf. einem Flächenverbrauch an einem anderen Standort.

## 2.5. Monitoring

Nach § 4 c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

### Monitoringkonzept

- Die festgesetzten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch Abnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einmalig und danach turnusmäßig stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.
- Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt parallel bzw. spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauausführung. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Pflanzmaßnahmen in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Überprüfung erfolgt durch Begehung einer von der Stadt beauftragten Person.
- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu informieren. Darüber hinaus geht die Gemeinde allen Hinweisen nach, die aus der Bevölkerung kommen und auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten.

### 3. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

#### 3.1. Schutzgut Biotope

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß der *Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010*.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Biotoptypen / Nutzungen		Bestand				Planung			
		Bewertung	1	2	3	Bewertung	1	2	3
		Wertschweife Feinmodul Bestand	Bio- top- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertschweife Planungs- modul	Biotop- wert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
<b>Bestand</b>									
<b>→ Bestandsflächen des geplanten Gewerbegebiets (4.556 m²)</b>									
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	8 - 13 - 19	13	4.328	56.264	-	-	-	-
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Störungen durch angrenzendes Betriebsgelände, Ablagerungen)	10 - 17 - 27	14	16	224	-	-	-	-
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (artenarm)	9 - 16 - 27	13	12	156	-	-	-	-
60.25	Grasweg	- 6 -	6	24	144	-	-	-	-
60.60	Private Grünfläche	6 - 12	6	176	1.056	-	-	-	-
<b>→ Bestandsflächen des geplanten Mischgebiets (4.986 m²)</b>									
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (Störungen durch angrenzendes Betriebsgelände, Ablagerungen)	10 - 17 - 27	14	520	7.280	-	-	-	-
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60) Ansatz: StU [4 x 45 cm + 3 x 65 cm + 6 x 94 cm + 3 x 110 cm + 2 x 125 cm + 140 cm + 250 cm] * Wert 8	4 - 8	8	20 St.	15.272	-	-	-	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	- 1 -	1	881	881	-	-	-	-
60.21	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Platten)	- 1 -	1	1.134	1.134	-	-	-	-
60.23	Platz mit wassergebundener Decke mit Pflanzenbewuchs	2 - 4	2	71	142	-	-	-	-
60.23 +	Platz mit wassergebundener Decke mit Pflanzenbewuchs	2 - 4	4	80	320	-	-	-	-
60.40	Lagerflächen	- 2 -	2	135	270	-	-	-	-
60.60	Private Grünfläche	6 - 12	6	2.165	12.990	-	-	-	-
<b>Planung</b>									
<b>Gewerbegebiet (GE) = 3.753 m² davon:</b>									
60.10	--> überbaubar (GRZ 0,8)	-	-	-	-	- 1 -	1	3.002	3.002
60.60	--> private Grünfläche im GE	-	-	-	-	- 6 -	6	751	4.506
<b>Private Grünflächen außerhalb der Gewerbegebietsflächen = 803 m²</b>									
60.60	Private Grünfläche	-	-	-	-	- 6 -	6	803	4.818
45.30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biototyp (60.60) Ansatz: 3 Bäume * (StU 20+80 cm) * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	3 St.	2.400
<b>Mischgebiet (MI) = 4.494 m² davon:</b>									
60.10	--> überbaubar (GRZ 0,6)	-	-	-	-	- 1 -	1	2.696	2.696
60.60	--> private Grünfläche im MI	-	-	-	-	- 6 -	6	1.798	10.788
<b>Private Grünflächen außerhalb der Mischgebietsflächen = 493 m²</b>									
41.22	Pflanzbindung Hecke	-	-	-	-	10 - 14 - 17	14	254	3.556
45.30a	Pflanzbindung Einzelbaum auf geringwertigen Biototyp (60.60) Ansatz: 1 Baum * StU 250 cm * Wert 8	-	-	-	-	3 - 6	8	1 St.	2.000
60.60	Private Grünfläche	-	-	-	-	- 6 -	6	238	1.428
		<b>Summe:</b>	<b>9.542</b>	<b>96.133</b>	<b>100%</b>	<b>Summe:</b>	<b>9.542</b>	<b>35.194</b>	<b>37%</b>
				Bilanzwert vor dem Eingriff:	96.133				
				Bilanzwert nach dem Eingriff:	35.194				
				Differenz:	-60.939				

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht durch das Vorhaben für das Schutzgut ein Ausgleichsdefizit von **60.939 Ökopunkten**.

### 3.2. Schutzgut Boden / Fläche

Als Bewertungsmethode für die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren gewählt, das mit den zur Verfügung stehenden Angaben / Daten zum Boden in der Integrierten Geowissenschaftliche Landesaufnahme (GeoLa) des Geologischen Landesamtes korrespondiert.

Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion "Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (sehr hoch) betrachtet. Für die Bodenfunktionen 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf', 'Puffer und Filter für Schadstoffe' sowie 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt, die in den entsprechenden Datensätzen der GeoLa, wie oben dargestellt, vorgegeben sind. Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundlegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter.

Der Kompensationsbedarf für die vorhabenbedingten Eingriffe in den Boden durch Überbauung und Versiegelung und baubedingte Bodenveränderungen ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multipliziert mit der Eingriffsfläche.

Baulich beanspruchte bodenkundliche Einheiten / Nutzungen	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup> F	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 - Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP	
				Spalte 1		Spalte 2	
g17	2.842 m <sup>2</sup>	Bebauung Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	2,33	9,32	0	0	26.487 Ökopunkte
	711 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche im GE	2,33	9,32	2,33	9,32	0 Ökopunkte
	803 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche außerhalb des Gewerbegebiets	2,33	9,32	2,33	9,32	0 Ökopunkte
Anthropogen überprägte Böden	160 m <sup>2</sup>	Bebauung Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	1	4	0	0	640 Ökopunkte
	40 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche im GE	1	4	1	4	0 Ökopunkte
	254 m <sup>2</sup>	Pflanzbindung Hecke im MI	1	4	1	4	0 Ökopunkte
	1.487 m <sup>2</sup>	Bebauung Mischgebiet (GRZ 0,6)	1	4	0	0	5.948 Ökopunkte
	992 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche im MI	1	4	1	4	0 Ökopunkte
	238 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche außerhalb des Mischgebiets	1	4	1	4	0 Ökopunkte
Versiegelte / bebaute Flächen	1.209 m <sup>2</sup>	Bebauung Mischgebiet (GRZ 0,6)	0	0	0	0	0 Ökopunkte
	806 m <sup>2</sup>	Private Grünfläche Mischgebiet (keine Änderung)	0	0	0	0	0 Ökopunkte
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>9.542 m<sup>2</sup></b>			<b>Summe Eingriffsdefizit:</b>			<b>33.075 Ökopunkte</b>

Gemäß den durchgeführten Bilanzierungen entsteht für das Schutzgut Boden / Fläche insgesamt ein Defizit von **33.075 Ökopunkte**.

### 3.2.1 Planinterner Ausgleich

Das vorhabensbedingt entstandene Ausgleichsdefizit kann durch folgende Maßnahmen innerhalb des Plan- gebiets noch reduziert werden.

Bodenauftrag: Der im Plangebiet durch die Baumaßnahmen anfallende Oberboden wird in einer Stärke von ca. 30 cm abgetragen und als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung möglichst im Massenausgleich auf geeigneten Flächen innerhalb des Plangebietes wieder aufgebracht. Die Flächen können im Vorfeld nicht konkret benannt werden und werden deshalb nicht bilanziert.

### 3.3. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotop / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

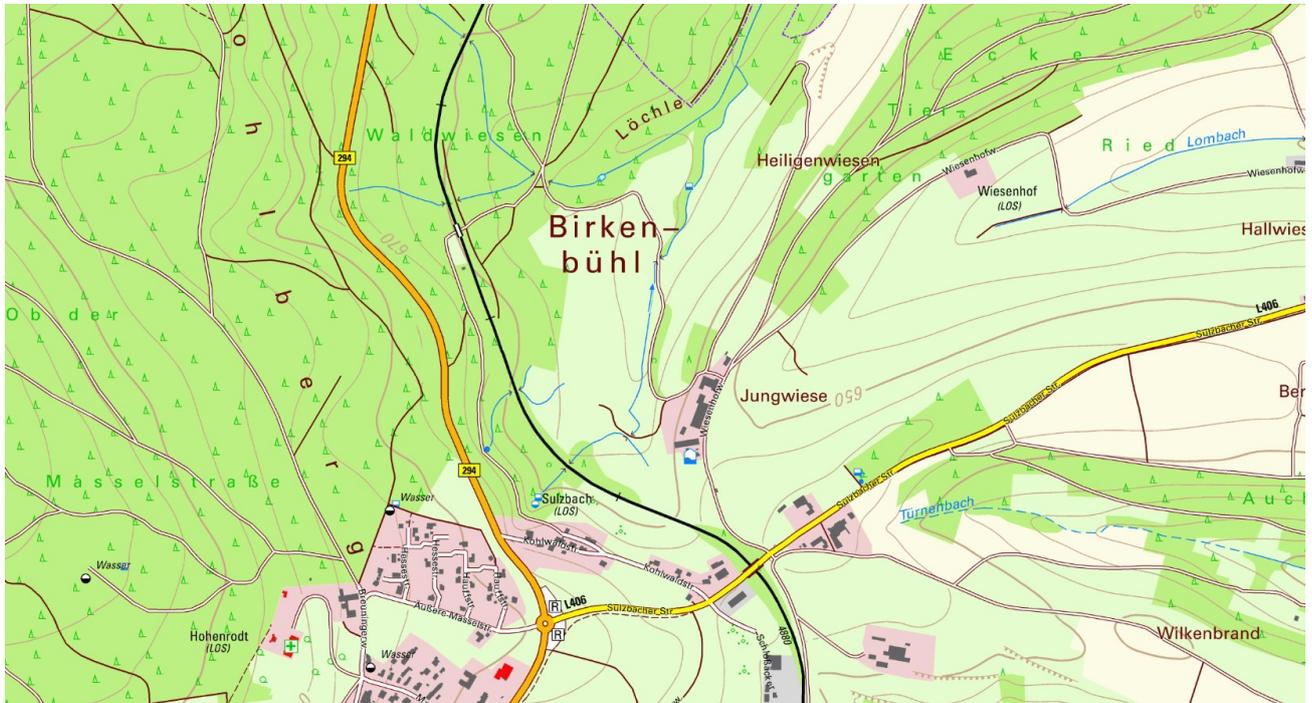
Schutzgut	Defizit
Biotop / biologische Vielfalt	60.939 Ökopunkte
Boden / Fläche	33.075 Ökopunkte
<b>Summe Ausgleichsdefizit :</b>	<b>94.014 Ökopunkte</b>

Das entstandene Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiet ausgeglichen werden.

Es werden nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

#### 4. PLANEXTERNER AUSGLEICH

Der Standort für die planexterne Maßnahmenfläche befindet sich ca. 650 m nordwestlich vom Eingriffsbereich. Es handelt sich um eine Teilfläche von Flurstück Nr. 2065 auf Gemarkung Lombach. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



Ausschnitt aus der topographischen Karte, Quelle TopMaps-Karten von Baden-Württemberg

Es handelt sich um einen ca. 40-jährigen Fichtenreinbestand aus Stangenholz, der als Erstaufforstung auf einer sickerfeuchten Fläche angelegt wurde. Er ist nicht standortgerecht und wird sich in den nächsten Jahren auflösen und instabil werden. Das nebenstehende Luftbild aus dem Jahr 1968 zeigt die Fläche noch in unbewaldetem Zustand. Als potentielle natürliche Vegetation wird auf feuchten Standorten ein Bergahorn-Eschen-Feuchtwald genannt.

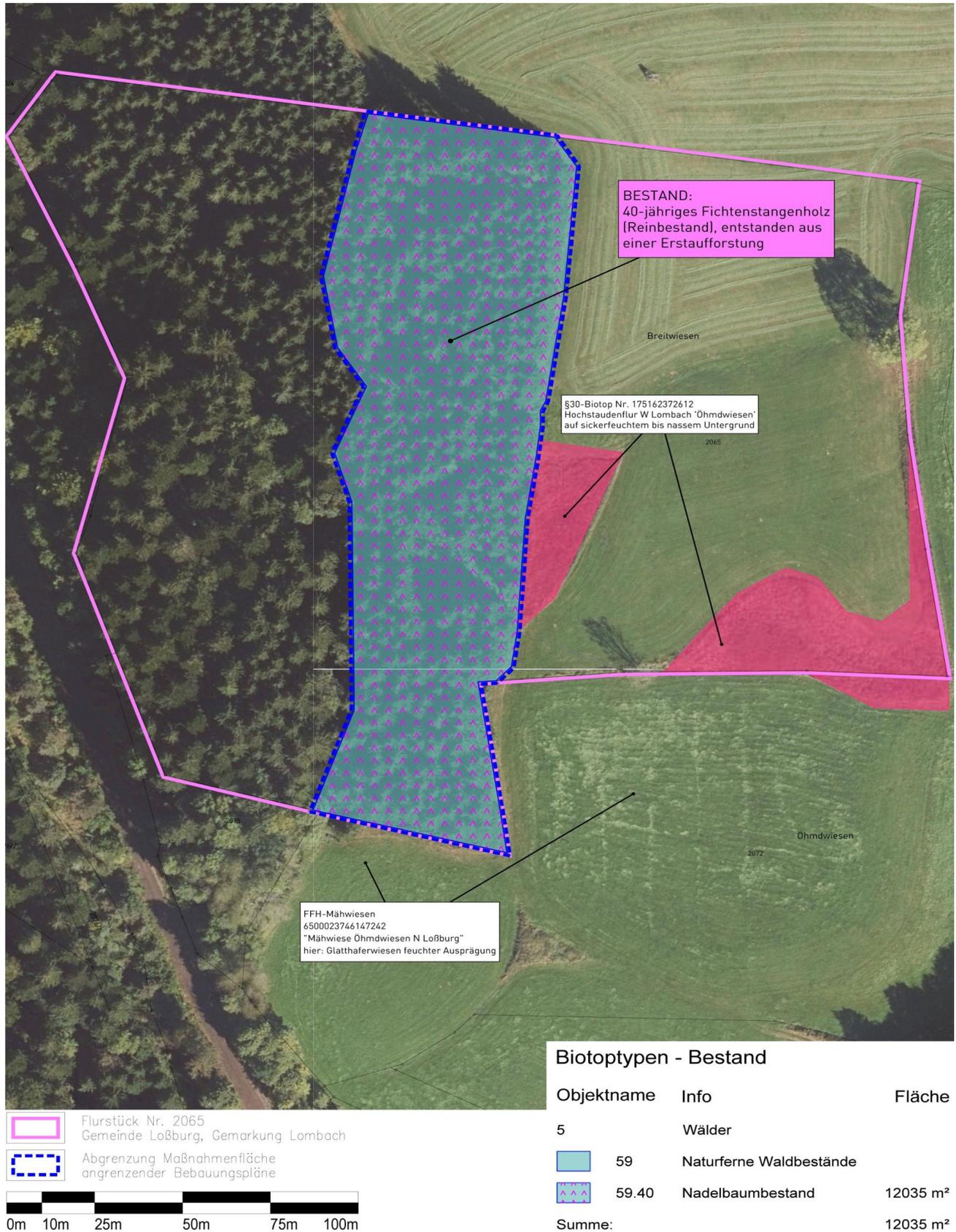


digitales Orthophoto aus dem Jahr 1968 mit ungefähre Lage der Maßnahmenfläche, Quelle:LEO-BW-Kartendienst

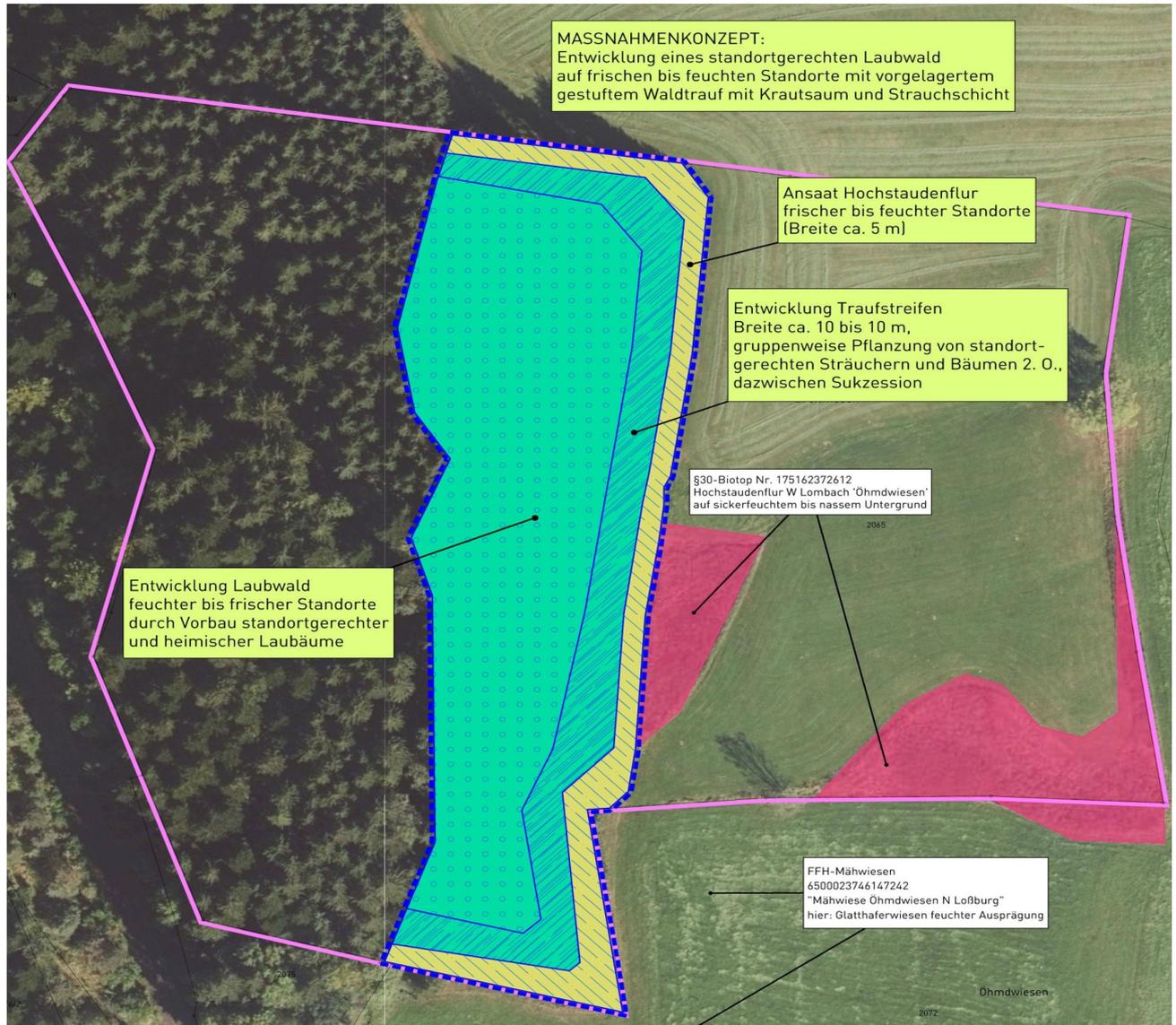
Östlich grenzen nach §30 BNatSchG geschützte Hochstaudenfluren feuchter Standorte an an, südlich und östlich außerdem ebenfalls geschützte FFH-Mähwiesen als artenreiche Glatthaferwiesen mit feuchter Ausprägung.

Vorgesehen ist der Umbau der Fläche in einen standortgerechten Laubwald mit vorgelagertem gestuften Waldtrauf. Durch die Maßnahme wird nicht nur der Biotopwert auf der Fläche deutlich erhöht, zusätzlich wird der Biotopverbund in diesem Bereich mit Sonderstandorten auf feuchten bis nassen Flächen gestärkt. Die gesamte Flächen bleibt im Waldverband.

#### 4.1. Bestandsplan



## 4.2. Maßnahmenplan



### Biototypen - Zuordnung Planung

Objektname	Info	Fläche
3	Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biototypen	
35	Saumvegetation-...-Hochstauden	
35.41	Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte	1935 m <sup>2</sup>
4	Gehölzbestände und Gebüsche	
42	Gebüsch	
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	2690 m <sup>2</sup>
5	Wälder	
54	Schlucht- und Blockwälder	
54.10	Schlucht- oder Blockwald frischer bis feuchter Standorte	7410 m <sup>2</sup>
Summe:		12035 m <sup>2</sup>

Flurstück Nr. 2065  
Gemeinde Loßburg, Gemarkung Lombach

Abgrenzung Maßnahmenfläche  
angrenzender Bebauungspläne



### 4.3. Maßnahmenbeschreibung

Der Fichtenbestand wird im Zuge einer intensiven Durchforstung beseitigt. Der Bereich des geplanten Waldtraufs (Hochstaudenflur + Strauchmantel) stellt dabei den ersten Abschnitt dar, die Kernzone wird ggf. in einem zweiten Abschnitt durchforstet.

#### 4.3.1 Teilfläche 1 – Saumstreifen, Hochstaudenflur

Ansaat der Fläche nach dem Hieb mit einer Kombination aus folgenden Saatgutmischungen:

- Mischung 08 – Schmetterlings- und Wildbienensaum (Anteil 50 %), Fa. Rieger-Hofmann oder gleichwertig
- Mischung 07 – Ufermischung (Anteil 50 %), Fa. Rieger-Hofmann oder gleichwertig

Produktionsraum 7, Herkunftsgebiet 11, Ansaatstärke jeweils 2 g/m<sup>2</sup>,

##### Pflege:

Mahd des Saumstreifens und Beseitigung von Gehölzaufwuchs (Bäume und Großsträucher) alle 2 bis 3 Jahre

#### 4.3.2 Teilfläche 2 - Strauchmantel

Gruppenweise Pflanzung folgender Arten:

##### Sträucher (Forstware)

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball),

##### Bäume 2. Ordnung (Forstware)

Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Roterle), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde)

##### Pflege:

Beseitigung von aufkommendem Fichtenjungwuchs alle 2 bis 3 Jahre, sofern erforderlich.

Die zwischenliegenden Flächen werden der Sukzession überlassen.

#### 4.3.3 Teilfläche 3 – Kernzone (Schluchtwald)

##### Pflanzung folgender Leitbaumarten

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Ulmus glabra (Bergulme).

##### Eingestreut werden folgende Baumarten:

Alnus glutinosa (Schwarzerle), Prunus padus (Traubenkirsche), Juglans regia (Walnuß), Tilia cordata (Winterlinde)

##### Pflege:

Beseitigung von aufkommendem Fichtenjungwuchs alle 2 bis 3 Jahre, sofern erforderlich.

Die Maßnahme wird durch den zuständigen Revierleiter der Unteren Forstbehörde betreut, die vorgenannten Maßnahmen- und Pflegeempfehlungen dienen als Leitlinie. Ggf. erforderliche Abweichungen in der Umsetzung, die aus forstfachlicher Sicht erforderlich werden, haben sich dem formulierten Maßnahmenziel unterzuordnen. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt, UNB zulässig.

#### 4.4. Bilanzierung

Biotoptypen		Bestand				
		Bewertung	1	2	3	
		<i>B = Bestand/Feinm.</i>	<b>Biotop-</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bilanzwert</b>	
		<i>P = Planung</i>	<b>wert</b>	<i>in m<sup>2</sup></i>	<i>Spalte 1 x 2</i>	
<b>Bestand</b>						
59.40	Nadelbaum-Bestand (alle Untertypen) <i>Fichtenstangen-Reinbestand Alter ca. 40 Jahre, Erstaufforstung</i>	B	9 - 14 - 22	14 (III)	12.035	168.490
<b>Zwischensumme Bestand:</b>					<b>12.035</b>	<b>168.490</b>

Maßnahme						
35.41	Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte <i>Bestandteil des gestuften Waldtraufs, die Fläche bleibt im Waldverband</i>	P	11 - 19 - 25	19 (IV)	1.935	36.765
42.30	Gebüsch feuchter Standorte <i>Bestandteil des gestuften Waldtraufs, die Fläche bleibt im Waldverband</i>	P	14 - 18 - 23	18 (IV)	2.690	48.420
54.10	Schlucht- oder Blockwald frischer bis feuchter Standorte	P	19 - 24 -	24 (IV)	7.410	177.840
<b>Zwischensumme Planung:</b>					<b>12.035</b>	<b>263.025</b>
<b>Gesamtsumme:</b>					<b>12.035</b>	<b>263.025</b>

Bilanzwert vor der Maßnahme:	168.490 ÖP	100,0%
Bilanzwert nach der Maßnahme:	263.025 ÖP	156,1%
<b>Erzielte Wertsteigerung:</b>	<b>94.535 ÖP</b>	<b>56,1%</b>

Das Eingriffsdefizit in Höhe von 94.014 Ökopunkten ist damit vollständig ausgeglichen.

#### Erstellt:

Empfingen, den 18.10.2022

#### Geändert/Ergänzt:

Empfingen, den 24.01.2023

#### Bearbeiter:

Thomas Deinhard, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftspflege

Laura Reinhardt, Dipl. Biol.

## 5. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

**GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. UND BERNOTAT, D. (2010):** UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.

**INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ÖKOLOGIE (ILPÖ), UNIVERSITÄT STUTTGART (2014):** Großräumige landesweite Bewertung der Landschaftsbildqualität in Baden-Württemberg

**KÜPFER, C.:** Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (Teil A: Bewertungsmodell). Im Auftrag der LfU (heute LUBW). Abgestimmte Fassung Oktober 2005

### **LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):**

- Arten, Biotope, Landschaft Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2001)
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Arbeitskreis Bodenschutz, Heft 23 (2010)
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe Heft 24 (2012)

### **DATEN- UND KARTENDIENSTE DER LUBW, 2021:**

[udo.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)

- Geobasisdaten
- Natur und Landschaft
- Wasser

### **LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB), 2021:**

LGRB-Kartenviewer ([maps.lgrb-bw.de/](http://maps.lgrb-bw.de/))

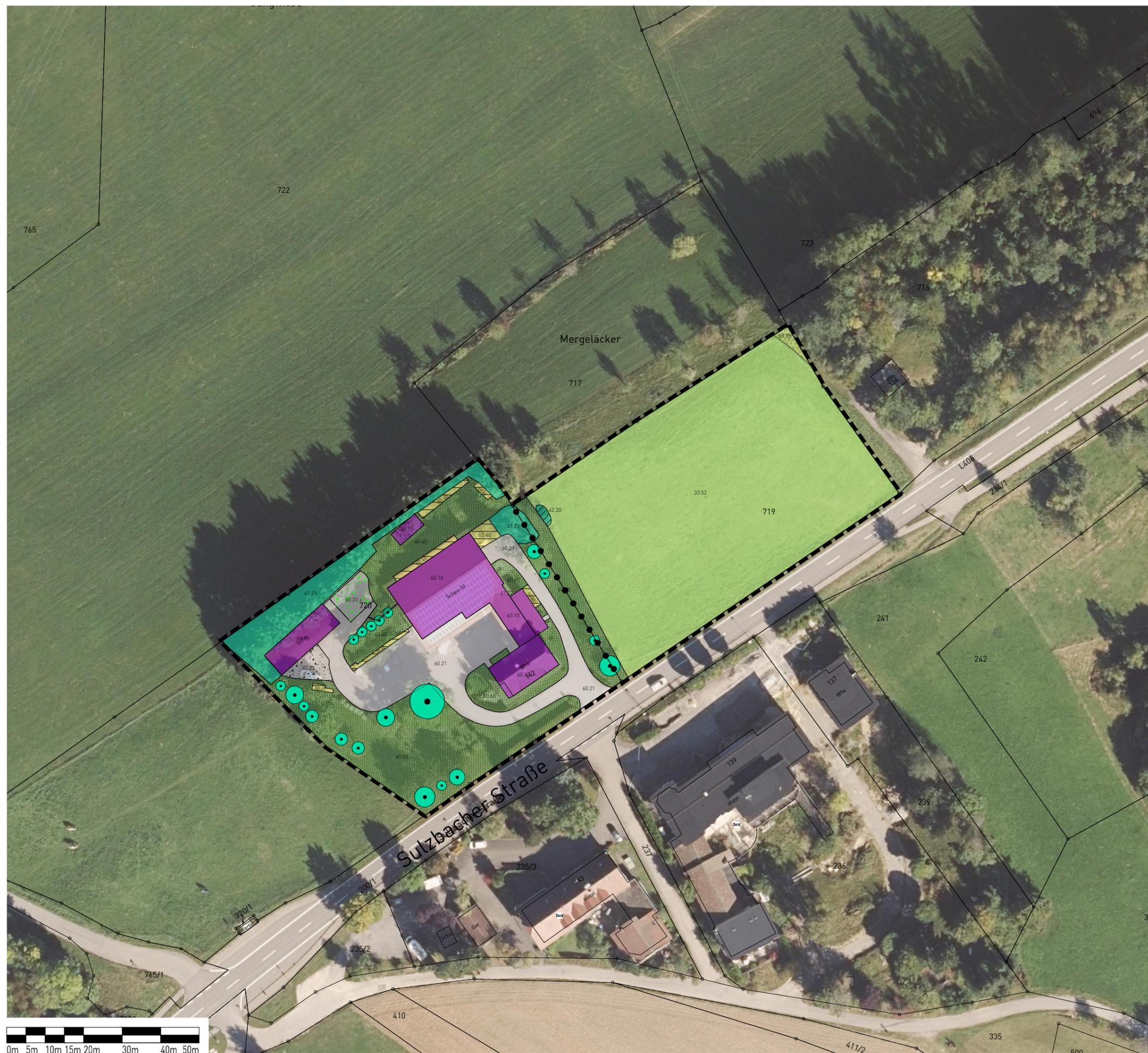
- Bodenkarte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) einschl. Datenblätter zu den Bodeneinheiten im Gebiet (GeoLa Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) mit Gesamt- und Einzelbewertung der Bodenfunktionen
- Hydrogeologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa HK50)
- Geologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa GK50)

**MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010):** Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

**MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR BADEN-WÜRTTEMBERG (2012):** Städtebauliche Klimafibel. Hinweise für die Bauleitplanung

**REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2015):** Raumnutzungskarte

**REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD (2017):** Teilregionalplan Landwirtschaft



### ZEICHENERKLÄRUNG

- 33.52 Fettweide mittlerer Standorte
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
- 45.40a Laub- / Obstbaum auf geringwertigen Biotoptypen
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Platten)
- 60.23(+) Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (+ = mit Pflanzenbewuchs)
- 60.25 Grasweg
- 60.40 Lagerflächen
- 60.60 Private Grünfläche

Weitere Planzeichen

- Grenze zwischen dem geplanten Misch- und Gewerbegebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



Umweltbericht zum Bebauungsplan  
 "Mergeläcker"  
 in Loßburg - Lombach  
 Landkreis Freudenstadt

### Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

Maßstab: 1 : 1.000		Projektnummer: 13114	
		Plannummer: 13114/Best-1.2	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS-2020_GK_92, Fdop, Kartierung
TD/PS/Gr	29.10.21	-	
TD/PS/Gr	24.01.23	k.Ä., Fassung zum Satzungsbeschluss	



info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de  
Tel +49 7485-9769-0

Gemeinde Loßburg  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan**  
**„Mergeläcker“**

in Loßburg - Lombach

**SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Fassung vom 15.12.2021 mit Änderungen vom 19.01.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Impressum

### Auftraggeber

Gemeinde Loßburg  
i.V. Christoph Enderle (Bürgermeister)

### Auftragnehmer

Gfrörer Ingenieure  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

### Bearbeiter

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schmalz

Owingen, den 19.01.2022

## Abkürzungsverzeichnis

Die nachfolgenden Abkürzungen stellen lediglich eine auszugsweise Auflistung der im Bereich der Akustik vorkommenden Begriffe dar und stehen nicht zwingend in Bezug zu diesem Dokument.

Abkürzung	Erläuterung
IRW	Immissionsrichtwert der TA Lärm in dB(A)
IGW	Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in dB(A)
OW	Orientierungswert der DIN 18005 in dB(A)
IO	Immissionsort
L <sub>r</sub>	Beurteilungspegel in dB(A)
L <sub>rT</sub>	Beurteilungspegel tags in dB(A)
L <sub>rN</sub>	Beurteilungspegel nachts in dB(A)
L <sub>m</sub>	Mittelungspegel in dB(A)
LNS	Beurteilungszeitraum Nacht – lauteste Nachtstunde in dB(A)
L <sub>WA</sub>	Schalleistungspegel in dB(A)
L <sub>WA'</sub>	Schalleistungspegel pro Meter / längenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m
L <sub>WA''</sub>	Schalleistungspegel pro Quadratmeter / flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>
L <sub>W, max</sub>	Schalleistungspegel von kurzzeitigen Geräuschspitzen in dB(A)
R' <sub>w</sub>	bewertetes Schalldämm-Maß in dB
K	Reflexionszuschlag in dB(A)
K <sub>D</sub>	Zuschlag infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehr auf Parkplätzen in dB(A)
K <sub>I</sub>	Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB(A)
K <sub>PA</sub>	Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
K <sub>Str0</sub>	Zuschlag für die Beschaffenheit der Straßenoberfläche in dB(A) gemäß RLS-90
K <sub>Stg</sub>	Zuschlag für Steigung in dB(A)
L <sub>i</sub>	Innenschallpegel in dB(A)
L <sub>EK</sub>	Emissionskontingent in dB(A)/m <sup>2</sup> gemäß DIN 45691
L <sub>EK, zus</sub>	Zusatzkontingent in dB(A)/m <sup>2</sup> gemäß DIN 45691
IFSP	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup> gemäß DIN 45691
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE / GEe	Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet

## Inhaltsübersicht

<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Gesetze, Normen und Regelwerke.....	2
2.2 Projektbezogene Unterlagen.....	2
<b>3. Lage des Plangebiets und der maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Beurteilungsgrundlagen Gewerbelärm (Immissionsrichtwerte TA Lärm)</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Emissionen des Gewerbebetriebs Eberhard Schaber &amp; Söhne GmbH &amp; Co. KG</b> .....	<b>6</b>
5.1 Emissionen des Parkplatzes und der Zu- und Abfahrten.....	7
5.2 Emissionen der Anlieferung und Abholung von Waren durch Lkw und Lieferwagen.....	8
5.3 Emissionen aus der Fertigungshalle.....	9
5.4 Sonstige Emissionen durch den Elektrostapler auf dem Betriebsgelände.....	10
5.5 Kurzzeitige Geräuschspitzen bzw. Spitzenpegel.....	10
<b>6. Schalltechnisches Geländemodell</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Schallausbreitungsberechnungen Gewerbelärm</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Beurteilung Gewerbelärm</b> .....	<b>11</b>
<b>9. Zusammenfassung</b> .....	<b>12</b>
<b>10. Anlagen</b> .....	<b>13</b>

## **1. Aufgabenstellung**

---

Die Gemeinde Loßburg plant im Ortsteil Lombach die Aufstellung des Bebauungsplans „Mergeläcker“, in welchem auf einer Fläche von etwa 0,9 ha ein neues Gewerbegebiet (GE) entstehen und der Bestandsbetrieb mit Wohnhaus durch Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gesichert werden soll. Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m östlich der Ortslage von Loßburg-Rodt an der Sulzbacher Straße (L 406) auf Gemarkung Lombach, zwischen den Gewannen Jungwiese im Nordwesten und Ziegeläcker im Süden. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens beinhaltet das Flurstück Nr. 719 (Erweiterungsfläche) und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 720 (Bestand). Im Flächennutzungsplan ist das Betriebsgelände als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bestandsbetrieb entwickelte sich seit 1989 aus einem ursprünglichen Aussiedlerhof stetig fort. Aufgrund des Unternehmenswachstums und der damit notwendigen Erweiterung, plant der kunststoffverarbeitende Betrieb für Spritzgussteile den Neubau einer Produktionshalle mit Bürotrakt, östlich anschließend an die Bestandsbebauung. Die bestehenden Räumlichkeiten des Gewerbebetriebs sollen künftig als Lagerräume dienen. Des Weiteren sind Park- und Grünflächen geplant.

Südlich angrenzend ist im FNP ein Sondergebiet für Beherbergung ausgewiesen in welchem sich eine Einrichtung für betreutes Wohnen sowie eine noch in Planung befindliche sozialtherapeutische Pflegeeinrichtung (Bebauungsplan „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“) befindet. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem geänderten bzw. erweiterten Misch- / Gewerbegebiet und den im Süden liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind die dort einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zu untersuchen. Als maßgebliche Lärmquellen sind der geänderte Bestandsbetrieb sowie die in Planung befindliche Erweiterung zu berücksichtigen. Eine weitere gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass der Bestandsbetrieb inklusive der Erweiterung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen voll ausschöpfen kann.

Die allgemeinen Anforderungen an den Schallschutz in der städtebaulichen Planung ergeben sich aus der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit dem Beiblatt 1. Bei der Beurteilung von Gewerbelärm verweist die DIN 18005 jedoch auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als maßgebliche Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage.

Kommt es im Ergebnis der Untersuchung zu einer Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen, werden geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

## 2. Grundlagen

---

### 2.1 Gesetze, Normen und Regelwerke

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
- [2] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der aktuellen Fassung
- [3] DIN ISO 9613-2, „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Oktober 1999
- [4] DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- [5] DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- [6] Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 mit Änderung vom 01.06.2017
- [7] DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 Mindestanforderungen und Teil 2 rechnerische Nachweise, Januar 2018
- [8] Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 des Bundesministers für Verkehr: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990
- [9] Parkplatzlärmstudie, „Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007
- [10] VDI-Richtlinie 2571 Schallabstrahlung von Industriebauten, August 1976
- [11] DIN EN 12354-4 „Bauakustik - Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften - Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie“, November 2017
- [12] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-Emissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche, insbesondere von Verbrauchermärkten (Lkw-Lärmstudie), Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Heft 3), 2005

### 2.2 Projektbezogene Unterlagen

- [13] Bebauungsplan „Mergeläcker“ – Zeichnerischer Teil - Vorentwurf, Gfrörer Ingenieure, 29.10.2021
- [14] TK 25 Ausschnitt, TopMaps Viewer
- [15] Betriebsbeschreibung des Betreibers im Rahmen eines Ortstermins und anhand eines Fragebogens sowie eine orientierende Messung des Halleninnenpegels vom 30.09.2021
- [16] Bebauungsplan „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“, Gfrörer Ingenieure, 08.10.2021

### 3. Lage des Plangebiets und der maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m östlich der Ortslage von Loßburg-Rodt an der Sulzbacher Straße (L 406) auf Gemarkung Lombach, zwischen den Gewannen Jungwiese im Nordwesten und Ziegeläcker im Süden.

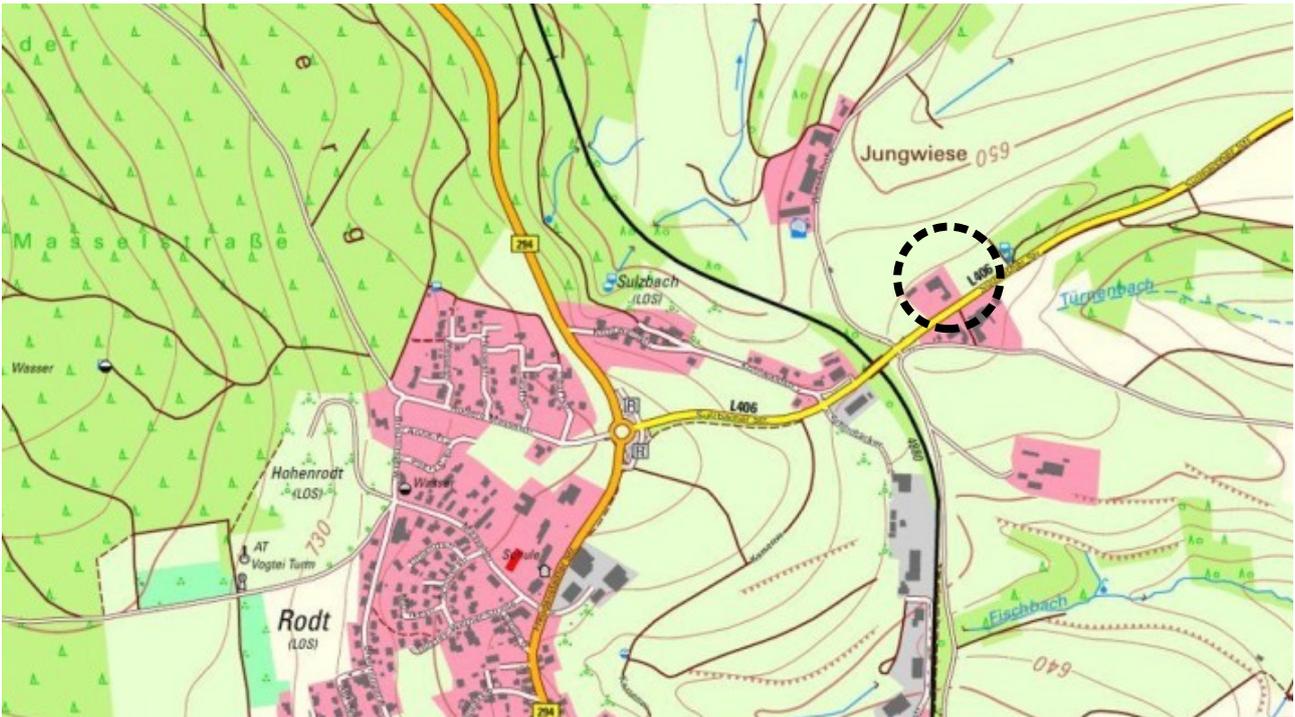


Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelter Kreis)



Abb. 3-2: Angrenzender Bebauungsplan noch im Verfahren „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen entlang der in Abb. 3-2 blau eingezeichneten, nördlichen Baugrenze des Sondergebiets Sozialtherapeutisches Zentrum. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch, der dort geplanten Wohnnutzungen im Sondergebiet, entspricht in Abstimmung mit dem Landratsamt Freudenstadt, gemäß der tatsächlichen Nutzung dem eines allgemeinen Wohngebiets. Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm liegen hier bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Weitere Immissionsorte im Umfeld sind beispielhaft mit untersucht worden.



Abb. 3-3: Vorentwurf Bebauungsplans „Mergeläcker“

Die geplante Gewerbegebietsfläche soll mit einer neuen Fertigungshalle, einem daran angeschlossenen Gebäudeteil für Büro und Personal sowie einem Parkplatz bebaut werden. Auf der überplanten Mischgebietsfläche findet sich das Wohnhaus des Betreibers sowie das bestehende Fertigungsgebäude, welches zukünftig nur noch als Lager mit reduzierten Emissionseigenschaften dienen soll. Die bisherigen dort verorteten Spritzgussmaschinen werden zusätzlich in den Erweiterungsbau im Gewerbegebiet integriert. Geräusche die innerhalb des weitestgehend abgeschirmten Lagers oder der Büro- und Personräume auftreten leisten keinen relevanten Beitrag zu den Beurteilungspegeln an den Immissionsorten.

#### 4. Beurteilungsgrundlagen Gewerbelärm (Immissionsrichtwerte TA Lärm)

Für die vorliegende Aufgabenstellung ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26. August 1998 die übergeordnete Beurteilungsgrundlage, die herangezogen wird, um die Auswirkungen der bestehenden gewerblichen Nutzung auf die Nachbarschaft zu beurteilen. Die TA Lärm nennt unter Ziffer 6.1 zur Beurteilung der Geräuschbelastungen an schutzwürdigen Nutzungen für die Beurteilungszeiten Tag (06:00-22:00 Uhr) und lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr von der Gebietsart abhängige Immissionsrichtwerte, die durch die Summe aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt, eingehalten werden sollen. Der Nachtzeitraum kann um bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, sofern die Einhaltung einer achtstündigen Nachtruhe in der Nachbarschaft gewährleistet wird.

Die Beurteilung der gewerblichen Anlagen setzt sich aus den Geräuschen der Planung (Zusatzbelastung) sowie durch die der bestehenden Anlagen im Umfeld (Vorbelastung) zusammen. Liegt der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung um 6 dB(A) oder mehr unter den Immissionsrichtwerten der nachfolgenden Abb. 2 (Abschnitt 4.2), kann von einer Ermittlung der Vorbelastung abgesehen werden. Die Genehmigung für die in der Zusatzbelastung beschriebenen Anlage soll auch dann nicht versagt werden, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Vorbelastung überschritten werden und dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Die nachfolgende Tabelle listet die zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an schutzwürdigen Nutzungen maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auf.

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Beurteilungszeitraum Tag 6-22 Uhr	Beurteilungszeitraum Nacht 22-6 Uhr
	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45
reine Wohngebiete	50	35
allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Urbane Gebiete	63	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

Abb. 4-1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm, differenziert nach Gebietsnutzung und Beurteilungszeitraum

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um bis zu 30 dB(A) und in der Nacht um bis zu 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm werden voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage als seltene Ereignisse beschrieben. Diese Ereignisse dürfen an maximal zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden einen Beurteilungspegel am Tag von 70 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) aufweisen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen bei der Betrachtung von seltenen Ereignissen die Immissionsrichtwerte (IRW) um folgende Werte maximal überschreiten:

Gebietsnutzung	Maximal zulässige Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)	
	Beurteilungszeitraum Tag 6-22 Uhr	Beurteilungszeitraum Nacht 22-6 Uhr
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten, reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kern-, Dorf- und Mischgebiete	20	10
Gewerbegebiete	25	15

Abb. 4-2: Überschreitung der IRW durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen

## 5. Emissionen des Gewerbebetriebs Eberhard Schaber & Söhne GmbH & Co. KG

Die nachfolgende Abbildung zeigt die maßgeblichen Gewerbelärmquellen aus dem Berechnungsmodell.

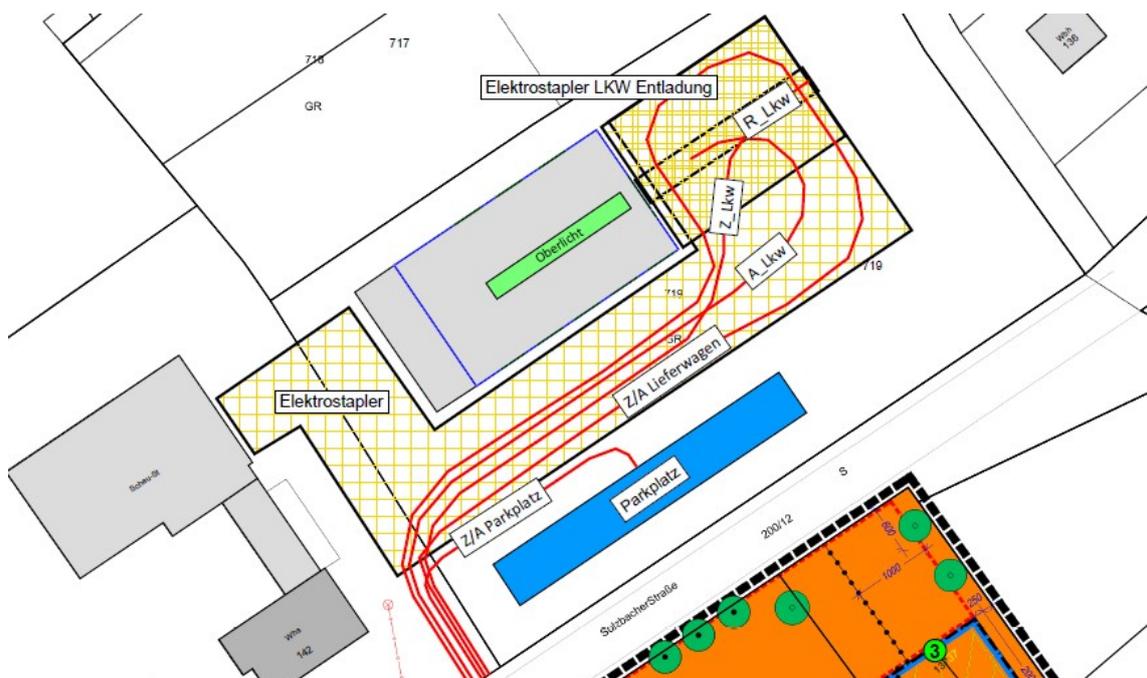


Abb. 5-1: Modellansicht der Planung mit den maßgeblichen Emissionen des Betriebs

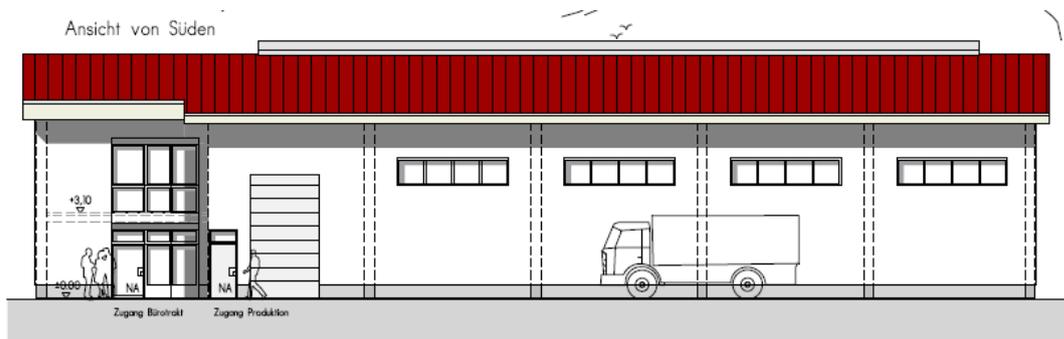


Abb. 5-2: Modellansicht von Süden der Planung / Konzeption

Die Eberhard Schaber & Söhne GmbH & Co. KG ist im Wesentlichen in der Kunststoffverarbeitung bzw. der Herstellung von Kunststoffspritzgussteilen tätig. Die nachfolgende Betriebsbeschreibung basiert auf den Angaben des Betreibers und berücksichtigt bereits den Betriebszustand inklusive der geplanten Erweiterung. Im Betrieb arbeiten etwa 10 Vollzeit- und 7 Teilzeitkräfte. Die Hauptbetriebszeit der Montagetarbeiter liegt von Montag bis Samstag zwischen 8:00-17:00 Uhr. Montags bis Freitags kommen zudem je zwei weitere Mitarbeiter von 6:00-14:00 Uhr und von 14:00-22:00 Uhr zur Beaufsichtigung der Maschinen. Die Maschinen im Halleninneren laufen ohne Personal durchgängig weiter, auch nachts.

### 5.1 Emissionen des Parkplatzes und der Zu- und Abfahrten

Anhand der Anzahl der Zu- und Abfahrten des Parkplatzes (36 Fahrten) sind die mittleren längenbezogenen Schalleistungsbeurteilungspegel  $L_{WA,r}$  in dB(A)/m, gemäß der RLS-90 bei einer Fahrtgeschwindigkeit von 30 km/h und asphaltierten Fahrgassen mit  $K_{strO} = 0$  dB(A), in den relevanten Beurteilungszeiträumen wie folgt im Modell angesetzt:

Zu- und Abfahrten Parkplatz (Z/A Parkplatz)		
Beurteilungszeitraum	Anzahl Pkw-Fahrten	$L_{WA,r}$ in dB(A)/m
Lauteste Nachtstunde (22:00 - 6:00 Uhr)	2	50,6
7:00 – 20:00 Uhr	32	51,5

Für den Parkplatz (17 Stellplätze) ergeben sich aufgrund der Parkbewegungen, der Zuschläge für Impulshaltigkeit  $K_I = 4$  dB(A), der Parkplatzart (Mitarbeiter- und Kundenparkplatz)  $K_{PA} = 0$  dB(A) sowie der asphaltierten Fahrbahnoberfläche  $K_{strO} = 0$  dB(A), gemäß der Parkplatzlärmmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt folgende Schalleistungspegel  $L_W$  in dB(A):

Parkplatz		
Beurteilungszeitraum	Anzahl Parkbewegungen	$L_W$ in dB(A)
Lauteste Nachtstunde (22:00 - 6:00 Uhr)	2	72,3
7:00 – 20:00 Uhr	32	73,2

## 5.2 Emissionen der Anlieferung und Abholung von Waren durch Lkw und Lieferwagen

### 5.2.1 Zu- und Abfahrt von Lieferwagen / Transporter

Die Emissionen der fahrenden Lieferwagen bzw. Transporter werden dabei analog zu denen eines Lkws als mittlerer längenbezogener Schalleistungspegel gemäß der Lkw-Lärmstudie mit  $LWA'_{1h} = 63,0 \text{ dB(A)}$  angesetzt. Anhand der Anzahl der Zu- und Abfahrten ergeben sich nachfolgende Emissionen:

Zu- und Abfahrten Lieferwagen (Z/A Lieferwagen)		
Beurteilungszeitraum	Anzahl Fahrten	$L_{WA,r}$ in dB(A)/m
6:00 – 7:00 Uhr	1	63
7:00 – 20:00 Uhr	8	60,9
20:00 – 22:00 Uhr	1	60

Die Verladung erfolgt hier in der Regel per Hand oder kurzzeitig durch den Elektrostapler. Ein relevanter Emissionsbeitrag kommt dadurch nicht zustande, sodass eine Berücksichtigung im Modell vernachlässigt werden kann.

### 5.2.2 Zu- und Abfahrt von Lkw

Die Emission der fahrenden Lkw werden als mittlerer längenbezogener Schalleistungspegel gemäß der Lkw-Lärmstudie mit  $LWA'_{1h} = 63,0 \text{ dB(A)}$  angesetzt. Anhand der Anzahl der Zu- und Abfahrten ergeben sich nachfolgende Emissionen:

Zu- und Abfahrten Lkw (Z_Lkw und A_Lkw)		
Beurteilungszeitraum	Anzahl Fahrten	$L_{WA,r}$ in dB(A)/m
6:00 – 7:00 Uhr	1	63
7:00 – 20:00 Uhr	6	60,9
20:00 – 22:00 Uhr	0	0

Die Zu- und Abfahrten der Lkw werden im Modell im Gegensatz zu denen der Lieferwagen als separate Linienschallquellen berücksichtigt, da hierbei ein emissionsrelevanter Rangiervorgang zum nordöstlichen Tor vorliegt.

### 5.2.3 LKW Rangiervorgang

Die Rangierbewegungen der Lkw auf dem Gelände sind als Flächenschallquellen in Ansatz gebracht. Im Modell wird von einer Rangierdauer von 2 min pro Vorgang ausgegangen. Neben dem eigentlichen Rangiervorgang beinhaltet der Emissions-Ansatz auch das Bremsen, Türenschiagen, Anlassen des Motors sowie einen Rückfahrwarner. (Quelle: Lkw-Lärmstudie)

Nachfolgende Emissionsanteile werden dabei im schalltechnischen Modell angesetzt:

Rangierbewegungen Lkw (R_Lkw)		
Beurteilungszeitraum	Anzahl Rangiervorgänge	L <sub>WA,r</sub> in dB(A)
6:00 – 7:00 Uhr	1	87,9
7:00 – 20:00 Uhr	6	84,5
20:00 – 22:00 Uhr	0	0

#### 5.2.4 LKW Entladung mit Elektrostapler

Im Bereich des Rollltores an der Nordostfassade findet der Arbeitseinsatz eines Elektrostaplers beim Entladen der sieben Lkw im Außenbereich statt. Gemäß den Betreiberangaben kommt es pro Lkw zu zwei Ladevorgängen mit je 7 min, was einem Arbeitseinsatz des Elektrostaplers von 14 min pro Lkw entspricht. Der Emissionsansatz des Arbeitsvorgangs beim Entladen stammt aus dem Emissionsdatenkatalog des Forum Schall von 2016, in welchem für einen Arbeitsvorgang eines Elektrostaplers mit 1-2 t Nutzlast ein mittlerer Schalleistungspegel von 90 dB(A) ermittelt wurde. Unter Berücksichtigung eines gewissen Zuschlags für Impulshaltigkeit KI wird im Modell ein Schalleistungspegel von 95 dB(A) auf die Arbeitsfläche bezogen angesetzt.

Für den elektrisch betriebenen Gabelstapler ist folgender Emissionsansatz in Abhängigkeit von der Einsatzdauer im Modell berücksichtigt:

Entladung Lkw mit Elektrostapler (E_Lkw)		
Beurteilungszeitraum	Dauer Entladevorgänge in min	L <sub>WA,r</sub> in dB(A)
6:00 – 7:00 Uhr	14	89
7:00 – 20:00 Uhr	84	85,3
20:00 – 22:00 Uhr	0	0

### 5.3 Emissionen aus der Fertigungshalle

Die Vorgänge aus dem Inneren der Fertigungshalle werden als Flächenschallquellen an den schalltechnisch relevanten, abstrahlenden Außenbauteilen wie Fensterflächen, Türen und Rollltoren angesetzt. Von den gut gedämmten Außenwänden in Sandwichbauweise sowie von der Dachfläche der Werkstatt sind keine relevanten Emissionen zu erwarten. Anhand einer orientierenden Messung im Halleninneren während des regulären Betriebs wurden im Nahbereich einer lauterer Maschine 73 dB(A) ermittelt. Im überwiegenden Umfeld der restlichen Spritzgussmaschinen wurden 70 dB(A) ermittelt. Gemittelt kann für das Halleninnere ein Pegel von 72 dB(A) angenommen werden. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Impulshaltigkeit K<sub>i</sub> von 3 dB(A) wird ein Halleninnenpegel L<sub>i</sub> von 75 dB(A) ermittelt. Zukünftig soll sich die Maschinenanzahl in der geplanten Fertigungshalle in etwa verdoppeln, sodass im Modell ein durchgängiger, mittlerer Halleninnenpegel L<sub>i</sub> von 78 dB(A) tags und nachts berücksichtigt wird. Im laufenden Betrieb wird davon ausgegangen, dass die

Fenster, Türen und Tore der Werkstatt an der Südost- und Nordostfassade sowie auf dem Dach geschlossen gehalten werden. Eine kurzweilige Öffnung des Rolltors an der Nordostfassade zur Ein- oder Ausfahrt bleibt aufgrund der geringen Auswirkung auf den Mittelungspegel unberücksichtigt.

Für die Nordwestfassade wird eine durchgängig geöffnete Fensterfläche von 21,6 m<sup>2</sup> angenommen die unabgeschirmt emittiert.

Für die Minderung der Emissionen aus dem Halleninneren nach außen, wird entsprechend der geplanten Bauausführung angenommen, dass mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße der Außenbauteile R'W eingehalten werden:

- 15 dB für die Rolltore
- 20 dB für Türen, Fensterflächen und Lichtkuppel auf dem Dach
- 0 dB für offenstehende Fensterflächen Richtung Nordwesten

Nach der Eingabe der mittleren Halleninnenpegel  $L_i$  in das Berechnungsprogramm SoundPLAN, sind unter Berücksichtigung des angesetzten Innenpegels, der bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile R'W sowie dem Diffusitätstherm  $C_d$  von -5 dB für lange Hallen, folgende flächenbezogene Schallleistungspegel  $L_w'$  in dB(A)/m<sup>2</sup> den Außenbauteilen zugeordnet (Ermittelt nach der DIN EN 12354-4):

Abstrahlende Außenflächen	Flächenbezogener Schallleistungspegel $L_w'$
Rolltore	55 dB(A)/m <sup>2</sup>
Türen, Fensterflächen und Lichtkuppel	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
Fensterflächen geöffnet	70 dB(A)/m <sup>2</sup>

#### 5.4 Sonstige Emissionen durch den Elektrostapler auf dem Betriebsgelände

Um den Warentransport zwischen dem Lager und der Fertigungshalle im Modell abzubilden wird der Arbeitsvorgang des Elektrostaplers wie bei oben beschriebener Entladung der Lkw, gemäß dem Emissionsdatenkatalog des Forum Schall von 2016, mit einem Schallleistungspegel von 90 dB(A) auf dem Betriebsgelände angesetzt. Auf einen Zuschlag für Impulshaltigkeit wird verzichtet, da es sich bei dem Arbeitsvorgang maßgeblich um den reinen Transportvorgang von Gebäude zu Gebäude handelt. Die Dauer des Emissionsansatzes wird mit 60 min am Tag im Beurteilungszeitraum von 7:00 – 20:00 Uhr berücksichtigt.

#### 5.5 Kurzzeitige Geräuschspitzen bzw. Spitzenpegel

Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen bzw. Spitzenpegel kann, aufgrund des Abstands der Emittenten auf dem Betriebsgelände (maßgeblich der Parkplatz) zu den beispielhaften Immissionsorten im Sondergebiet und im Bestand ausgeschlossen werden.

## 6. Schalltechnisches Geländemodell

---

Die Berechnung der Schallausbreitung des Gewerbelärms erfolgt in einem 3-dimensionalen Geländemodell. Das Geländemodell enthält dabei folgende Merkmale:

- natürlich und künstlich (z.B. Lärmschutzwall) geschaffene Geländeform
- die vorhandene Bebauung der Umgebung mit Absorptions- und Reflexionseigenschaften
- Beugungs- und Dämpfungseffekte
- Emissionen des detaillierten Betriebsmodells (Linien- und Flächenschallquellen)

## 7. Schallausbreitungsberechnungen Gewerbelärm

---

Die Ausbreitungsberechnung erfolgt mit dem Schallausbreitungsberechnungsprogramm SoundPLAN in der Version 8.2 der SoundPLAN GmbH. Berechnet werden die Beurteilungspegel Tag und Nacht an beispielhaften Immissionsorten entlang der zur Planung nächstgelegenen Baugrenze.

## 8. Beurteilung Gewerbelärm

---

Anhand der unter Abschnitt 5 aufgeführten Emissionen wurden die Immissionen an den beispielhaften Immissionsorten im Umfeld der Planung rechnerisch ermittelt.

Der Plan 1 im Anhang zeigt, dass es weder im Bestand noch in dem südlich angrenzenden Plangebiet zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Die geringste Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ermittelt sich dabei an Immissionsort 3 in der Nacht im südlich angrenzenden Plangebiet. Hier liegt der Beurteilungspegel nur 1 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert, wobei im Modell, auf der sicheren Seite liegend, das Rolltor an der Nordwestfassade der Halle wie am Tag als durchgängig geöffnet betrachtet wurde. Wird dieses geschlossen gehalten ermitteln sich hier entsprechend geringere Beurteilungspegel.

## 9. Zusammenfassung

---

Die Gemeinde Loßburg plant im Ortsteil Lombach die Aufstellung des Bebauungsplans „Mergeläcker“, in welchem auf einer Fläche von etwa 0,9 ha ein neues Gewerbegebiet (GE) entstehen und der Bestandsbetrieb mit Wohnhaus durch Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gesichert werden soll. Das Plangebiet befindet sich ca. 600 m östlich der Ortslage von Loßburg-Rodt an der Sulzbacher Straße (L 406) auf Gemarkung Lombach, zwischen den Gewannen Jungwiese im Nordwesten und Ziegeläcker im Süden. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens beinhaltet das Flurstück Nr. 719 (Erweiterungsfläche) und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 720 (Bestand). Im Flächennutzungsplan ist das Betriebsgelände als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bestandsbetrieb entwickelte sich seit 1989 aus einem ursprünglichen Aussiedlerhof stetig fort. Aufgrund des Unternehmenswachstums und der damit notwendigen Erweiterung, plant der kunststoffverarbeitende Betrieb für Spritzgussteile den Neubau einer Produktionshalle mit Bürotrakt, östlich anschließend an die Bestandsbebauung. Die bestehenden Räumlichkeiten des Gewerbebetriebs sollen künftig als Lagerräume dienen. Des Weiteren sind Park- und Grünflächen geplant.

Südlich angrenzend ist im FNP ein Sondergebiet für Beherbergung ausgewiesen in welchem sich eine Einrichtung für betreutes Wohnen sowie eine noch in Planung befindliche sozialtherapeutische Pflegeeinrichtung (Bebauungsplan „Sondergebiet Sozialtherapeutisches Zentrum“) befindet. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem geänderten bzw. erweiterten Misch- / Gewerbegebiet und den im Süden liegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind die dort einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zu untersuchen. Als maßgebliche Lärmquellen sind der geänderte Bestandsbetrieb sowie die in Planung befindliche Erweiterung zu berücksichtigen. Eine weitere gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass der Bestandsbetrieb inklusive der Erweiterung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen voll ausschöpfen kann.

### **Ergebnisse der Untersuchung**

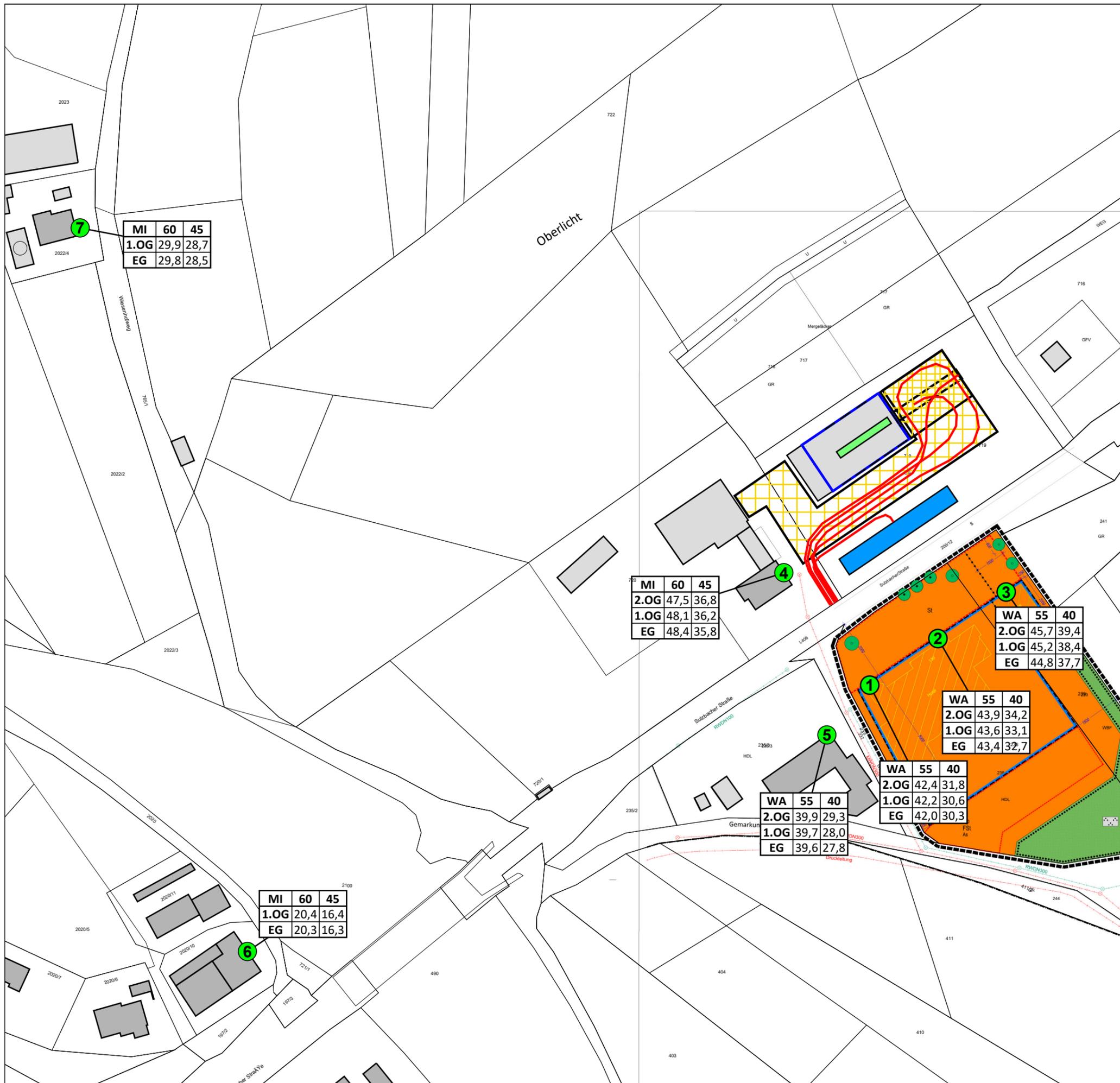
Anhand der unter Abschnitt 5 aufgeführten Emissionen wurden die Immissionen an den beispielhaften Immissionsorten im Umfeld der Planung rechnerisch ermittelt.

Der Plan 1 im Anhang zeigt, dass es weder im Bestand noch in dem südlich angrenzenden Plangebiet zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Die geringste Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ermittelt sich dabei an Immissionsort 3 in der Nacht im südlich angrenzenden Plangebiet. Hier liegt der Beurteilungspegel nur 1 dB(A) unter dem zulässigen Immissionsrichtwert, wobei im Modell, auf der sicheren Seite liegend, das Rolltor an der Nordwestfassade der Halle wie am Tag als durchgängig geöffnet betrachtet wurde. Wird dieses geschlossen gehalten ermitteln sich hier entsprechend geringere Beurteilungspegel. Wird die in der Untersuchung betrachtete Konzeption in der Form umgesetzt, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

## **10. Anlagen**

---

1. Gewerbelärm: Beurteilungspegel Tag und Nacht an beispielhaften Immissionsorten bei freier Schallausbreitung



**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emittierendes Gebäude der Planung
- Linienschallquelle
- Flächenschallquelle
- Außenflächenquellen, Dach+Fassaden
- Parkplatz
- 1 IO ohne Immissionsrichtwertüberschreitung

Gebietstyp	<b>WA</b>	<b>55</b>	<b>40</b>	Immissionsrichtwert Tag/Nacht Beurteilungspegel Tag/Nacht in dB(A) [Überschreitung IRW in rot]
Stockwerk	<b>IV</b>	43,5	39,0	
	<b>III</b>	45,1	40,7	
	<b>II</b>	47,4	43,3	
	<b>I</b>	51,3	47,5	

<b>MI</b>	<b>60</b>	<b>45</b>
<b>2.OG</b>	47,5	36,8
<b>1.OG</b>	48,1	36,2
<b>EG</b>	48,4	35,8

<b>WA</b>	<b>55</b>	<b>40</b>
<b>2.OG</b>	45,7	39,4
<b>1.OG</b>	45,2	38,4
<b>EG</b>	44,8	37,7

<b>WA</b>	<b>55</b>	<b>40</b>
<b>2.OG</b>	43,9	34,2
<b>1.OG</b>	43,6	33,1
<b>EG</b>	43,4	32,7

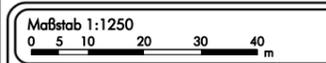
<b>WA</b>	<b>55</b>	<b>40</b>
<b>2.OG</b>	42,4	31,8
<b>1.OG</b>	42,2	30,6
<b>EG</b>	42,0	30,3

<b>WA</b>	<b>55</b>	<b>40</b>
<b>2.OG</b>	39,9	29,3
<b>1.OG</b>	39,7	28,0
<b>EG</b>	39,6	27,8

<b>MI</b>	<b>60</b>	<b>45</b>
<b>1.OG</b>	20,4	16,4
<b>EG</b>	20,3	16,3

**Gemeinde Loßburg - Lombach**  
Bebauungsplan "Mergelacker"

Gewerbelärm:  
Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten  
TA Lärm



Bearbeiter	Datum
ts	19.01.2022

Projekt-Nr.: 13124

Plannummer: 1



Büro Owingen  
Gottlieb-Daimler-Str. 2  
88696 Owingen  
Tel.: 07551/83498-0  
info@gf-kom.de