

S a t z u n g

der Gemeinde Loßburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften „Kfz-Technik Bader“, Loßburg-Rodt

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 6. Mai 2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften „Kfz-Technik Bader“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan und den örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 12.06.2007 / 20.06.2007 / 27.06.2007 / 12.02.2008 / 06.05.2008.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. dem Lageplan im Maßstab 1:500 vom 12.06.2007/20.06.2007/27.06.2007/12.02.2008/06.05.2008
 2. den örtlichen Bauvorschriften vom 12.06.2007/20.06.2007/27.06.2007/12.02.2008/06.05.2008, bestehend aus den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.
- (2) Zum Bebauungsplan gehört außerdem die Begründung vom 27.06.2007/ 06.05.2008.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

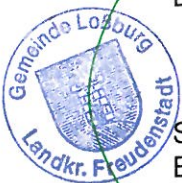
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 6. Mai 2008


Schreiber
Bürgermeister



**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
“KFZ-TECHNIK BADER“**

IN LOSSBURG

BEGRÜNDUNG

Stand: 06.05.2008 - Satzungsbeschluss

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

1. Erfordernisse der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Vorgaben
 - 3.1. Regionalplan
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Rechtslage
4. Planung
 - 4.1. Städtebauliche Konzeption
 - 4.2. Erschließung
 - 4.3. Ver- und Entsorgung
 - 4.4. Grünordnung
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2. Stellplätze
 - 5.3. Verkehrsflächen
 - 5.4. Grünflächen
 - 5.5. Baugestalterische Festsetzungen
 - 5.6. Ver- und Entsorgung
 - 5.7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege
 - 5.8. Altlasten
 - 5.9. Immissionsschutz
6. Bodenordnung
7. Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung
8. Kosten

II. UMWELTBERICHT

als gesonderter Bestandteil der Begründung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Allgemeines / Planungsanlass

Die Firma KFZ-Technik-Bader aus Loßburg möchte im geplanten Gewerbegebiet Bahnhof II in Loßburg eine neue Betriebsstätte errichten. Das Bebauungsplanverfahren für dieses Gewerbegebiet hat noch nicht den Planungsstand, der die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung dieses Vorhabens darstellt. Die Firma Bader als Existenzgründer benötigt dringend eine für das Vorhaben angemessene Fläche. Hinzu kommt, dass bereits genehmigte Fördermittel für diesen Betrieb nur zeitlich begrenzt bereitgestellt sind.

Die Gemeinde Loßburg will dieses Unternehmen unbedingt am Ort halten. Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan möchte die Gemeinde ihre Unterstützung heimischer Firmen unterstreichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "KFZ-Technik-Bader" umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha (davon ca. 0,32 ha KFZ-Technik Bader) und ist im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 500 schwarz gestrichelt dargestellt.

Er wird begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 18 (Kohlwaldstr.), 20 (Weg), 20/5, 20/6 und 20/10.
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 19, 197 (L 406) und 199 (Straße).
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 196, 198, 199 und 401.
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 200/12 (Sulzbacher Str.), 490 und 721/1.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke

20 (Weg), 196 i.T., 197 i.T. (L 406), 197/1, 197/2, 197/3, 198 i.T., 199 i.T. und 401 i.T.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplan

Ein Regionaler Grünzug nach dem gültigen Regionalplan ist nicht tangiert.

3.2. Flächennutzungsplan

Derzeit wird das Plangebiet als gewerbliche Fläche in der 2. punktuellen Änderung ausgewiesen. Somit entwickelt sich die Planung zwar noch nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan, das derzeitige Änderungsverfahren und die vorliegende Bebauungsplanung sind aber aufeinander abgestimmt und laufen zeitlich parallel.

3.3. Rechtslage

Da nach dem geltenden Planungsrecht das Vorhaben nicht genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens "KfZ-Technik-Bader" schaffen zu können.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

4. Planung

4.1. Städtebauliche Konzeption

Das Bauvorhaben besteht im Einzelnen aus folgenden Teilen:

- KfZ Betriebshalle mit Ausstellungsraum
- Angegliederter Sozial- und Bürobereich sowie Abstellräume
- Waschanlage
- Ausstellungsfläche im Freien und Parkplätze sowie Zufahrten
- Abstellfläche für Container
- Autogas-Kompaktanlage mit einer Lagermenge unter 2,9 to

Die Gesamtkonstruktion besteht aus Stahl, die Dacheindeckung aus Dachdämmpaneel, die Außenverkleidung ebenfalls aus Metall und Glas. Das Gebäude erreicht entsprechend den vorliegenden Bauantragsunterlagen eine Gesamthöhe von 7,70 m. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 600 m².

Die Forderung des Regierungspräsidiums Karlsruhe das Anbauverbot auf 18 m vom Fahrbahnrand der L 406 festzulegen, wurde bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4.2. Erschließung

Wie im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt erfolgt die Erschließung des Grundstückes Bader über den Neuanschluss des künftigen Gewerbegebietes abgehend von der L 406. Die im Plan dargestellte Ausbauvariante des Teilstückes der L 406 wird von der Gemeinde ausgebaut. Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat beschlossen, die Maßnahme noch im Jahr 2008 auszuschreiben und zu realisieren.

Damit ist eine verkehrsgerechte Erschließung des Grundstückes Bader zeitgleich mit der Realisierung des Bauvorhabens Bader sichergestellt.

4.3. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des künftigen Grundstückes Bader verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 300, der teilweise mit der Zustimmung der Gemeinde überbaut wird. An diesen Kanal wird das häusliche Abwasser angeschlossen. Mit Herstellung der Gesamterschließung für das Gewerbegebiet 'Bahnhof II' wird der vorhandene Kanalabschnitt im Grundstück Bader durch einen neuen Kanal ersetzt.

Anfallendes weitgehend unbelastetes Oberflächenwasser von den Dachflächen wird gesondert abgeleitet und an geeigneter Stelle versickert bzw. an die Vorflut abgegeben (modifiziertes Mischsystem). Hierzu ist zwischenzeitlich ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

4.4. Grünordnung/Umweltbericht

Mit der Gesetzesänderung BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 als gesonderter Teil zu dieser Begründung gefordert.

Die Gemeinde lässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung einen Umweltbericht erstellen. Dieser wird parallel zum Verfahren erarbeitet und wird separater Bestandteil (Kapitel II) dieser Begründung.

Die für das Bauvorhaben Bader erstellte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes nur ein Ausgleich von ca. 46 % im Vergleich zum Bestand bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope erreicht werden kann. Es wird die Durchführung weiterer planexterner Maßnahmen erforderlich.

Vorgesehen ist die Durchführung einer Maßnahme am Kohlbergweg (Waldrandgestaltung), die ursprünglich dem Ökokonto der Gemeinde Loßburg gutgeschrieben werden sollte. Weiterhin erfolgt die Neupflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen zwischen dem Kohlbergweg und einem bestehenden Entwässerungsgraben.

Durch diese planexternen Maßnahmen kann ein Ausgleich von ca. 90 % des Ausgangszustandes bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope erreicht werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festlegung der Grundfläche / Geschossfläche / Gebäudehöhe entspricht der vorliegenden Planung (siehe Bauantrag)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und durch die Darstellung privater Verkehrsflächen einschließlich Stellplätzen geregelt und entspricht der vorliegenden Planung (siehe Bauantrag).

5.2. Stellplätze

Es sind 18 Stellplätze vorgesehen.

5.3. Verkehrsflächen

Die neu geplante private Zufahrt erschließt das Plangebiet von Südwesten her außerhalb des Einmündungsbereichs in die L 406 und außerhalb des Anbauverbotes.

5.4. Grünflächen

Es werden Festsetzungen getroffen für private Grünflächen und für die Anpflanzung einer Feldhecke am östlichen Grundstücksrand. Die Festsetzungen ergeben sich aus den Maßnahmenempfehlungen des Umweltberichts.

5.5. Baugestalterische Festsetzungen

Diese sind, soweit sie den vorliegenden Bauantrag ergänzen, im Lageplan unter der Ziffer III. 'Bauordnungsrechtliche Festsetzungen' eingetragen.

Reflektierende und den Verkehr beeinträchtigende Materialien sind nicht zulässig.

5.6. Ver- und Entsorgung

Sofern erforderlich, werden für öffentliche Leitungen Leitungsrechte eingetragen.

5.7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8. Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

5.9. Immissionsschutz

Größere Emissionen für Anlieger sind zurzeit nicht zu erkennen.

6. Bodenordnung

Das überplante Grundstück ist Eigentum der Gemeinde Loßburg. Ein Umlegungsverfahren wird nicht notwendig.

7. Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Siehe Teil II Umweltbericht.

8. Kosten

Der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan sowie die Kostenaufteilung wird in Abstimmung mit den Vertragspartnern aufgestellt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 27.06.2007

zuletzt geändert:

Empfingen, den 06.05.2008

Büro Gfrörer – Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8

72186 Empfingen

Ausgefertigt:

Loßburg, den 06. Mai 2008



Thilo Schreiber, Bürgermeister

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
'KFZ-TECHNIK BADER'**

IN LOSSBURG

UMWELTBERICHT

MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Stand: 06.05.2008 - Satzungsbeschluss

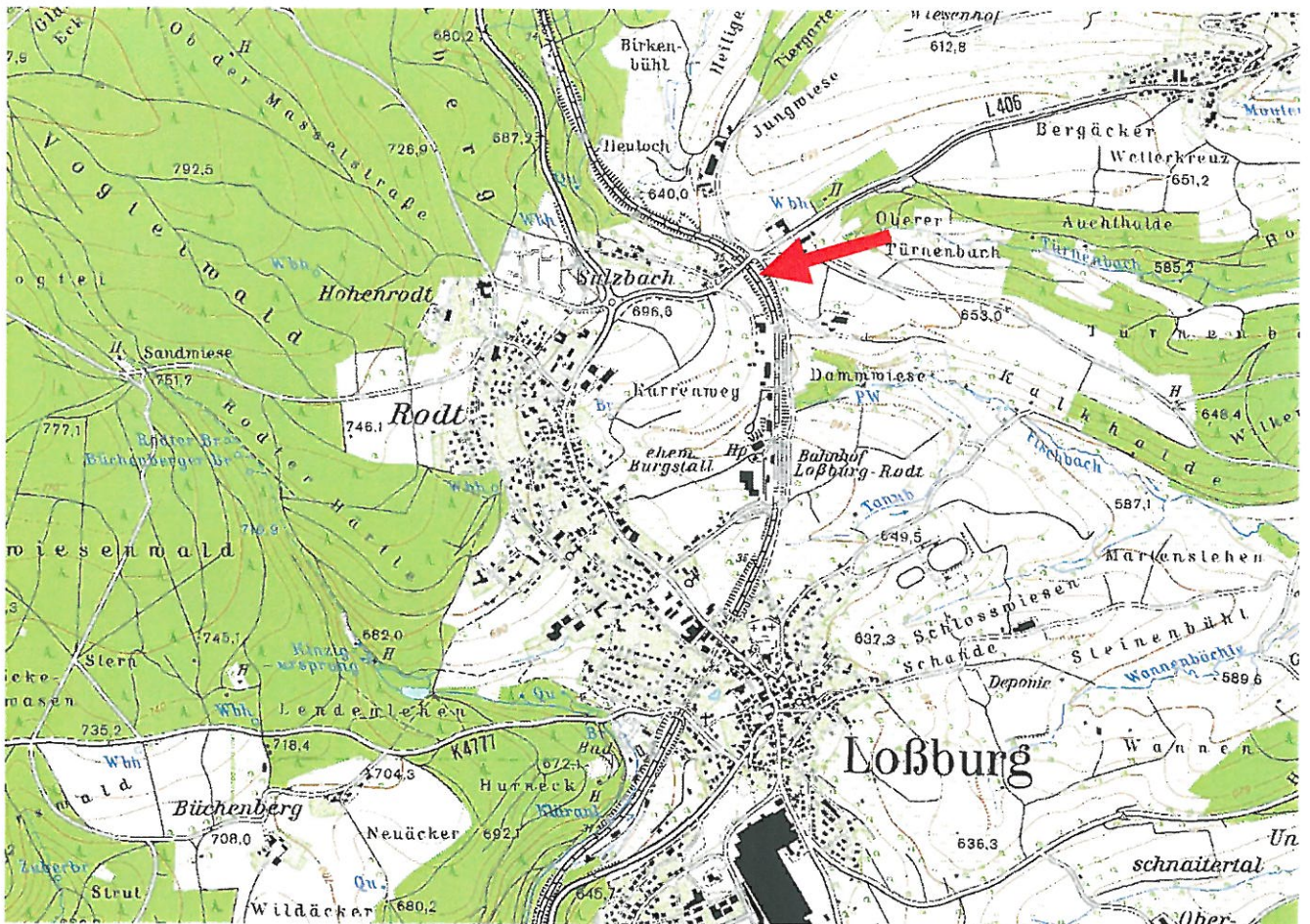
ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

1 ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Anlass des vorliegenden Umweltberichts ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'KFZ-Technik Bader' auf der Gemarkung der Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt. Es handelt sich um ein Regelverfahren nach § 2 BauGB.



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

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da das geplante Baugebiet zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und ggf. mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist (s.a. §§ 30 und 21 NatSchG BW).

Findet ein Eingriff statt, ist dieser unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes ausreichend auszugleichen, d.h. ein vollständiger Ausgleich wird vom Gesetzgeber nicht gefordert.

Gemäß § 21 Abs.2 NatSchG BW gilt ein Eingriff als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine oder keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006
- Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für den Innenbereich der Städte vom 21. Dezember 2006, (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchAG - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) vom 14. Dezember 2004 (GBl. Nr. 17 vom 28.12.2004 S.908)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG NeuregG) vom 04.04.2002 (BGBl. I, 2002, 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G vom 21.06.2005, I, 1818
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) und Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Oktober 2005 (GBl. S. 668)
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (AbwV – Abwasser-verordnung) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I Nr. 28 vom 22.6.2004 S. 1108; ber. 2004 S. 2625)

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

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

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

Art und Umfang der Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

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

2 UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 'KFZ-TECHNIK BADER' IN LOSSBURG

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.200 m nördlich des Ortskerns von Loßburg und ca. 500 m nordwestlich des Loßburger Ortsteils Rodt an der Landstraße L 406 an der Bahnlinie Alpirsbach-Freudenstadt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,65 ha wird begrenzt von der Bebauung des Ortsteils Sulzbach an der L 406 im Norden und von der Bahnlinie im Osten. Im Süden grenzen Grünlandflächen an, im Westen ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg, der als Zufahrt zu einigen weiter südlich gelegenen Gewerbebetrieben dient.

Die überplante Fläche ist Teil eines Talzuges, der sich von der L 406 nach Süden in Richtung Ortslage von Loßburg erstreckt. Die Bahnlinie ist von einem geschlossenen Feldgehölzstreifen gesäumt, der nach § 32 NatSchG einem besonderen Schutz unterliegt (Biotop-Nr. 2615). Das Feldgehölz befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der gesamte Talraum einschließlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'KFZ-Technik Bader' von der L 406 bis zu den bestehenden Gewerbebetrieben im Süden befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Bahnhof II', der sich derzeit im Verfahren befindet (Stand: frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, s.a. nachfolgende Ausführungen).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedert sich in die Teilfläche 'KFZ-Technik Bader' und die Teilflächen der neu herzustellenden Einmündung der Erschließungsstraße des zukünftigen Gewerbegebietes in die L 406. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Landstraße ist in diesem Bereich auf 50 km/h begrenzt.

Nutzungsverteilung

Teilbereich	ca. Fläche	Anteil in %
- Einmündung L 406 mit Verkehrsgrün	3.340 m²	51,3%
- Teilfläche 'KFZ-Technik Bader'		
mit Grünlandflächen	3.020 m²	46,4%
mit Asphaltflächen	150 m²	2,3%
Fläche Geltungsbereich	6.510 m²	100,0%



Luftbildausschnitt



Blick von Nordwesten über das Plangebiet

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens (des Bebauungsplanes)

Vorgesehen ist der Neubau eines Betriebes für KFZ-Technik der Fa. Bader im zukünftigen Gewerbegebiet 'Bahnhof II' der Gemeinde Loßburg an der L 406. Das Bebauungsplan-Verfahren für das Gewerbegebiet 'Bahnhof II' befindet sich derzeit im Verfahren, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürger ist durchgeführt, es ist jedoch bis zur Offenlage aus unterschiedlichen Gründen mit gewissen Verzögerungen zu rechnen. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht bzw. eine Umweltprüfung mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt, auch dieser liegt im Vorentwurf bereits vor. Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich auch an den Aussagen der Umweltprüfung für das Gesamtgebiet 'Bahnhof II'.

Zur Einhaltung von Fristen zur Freigabe von bereits genehmigten Förder- und Zuschussmitteln ist für die Fa. KFZ-Technik Bader die Realisierung des Bauvorhabens in der ersten Jahreshälfte 2008 erforderlich. Aus diesem Grund wird für den Teilbereich der Fa. KFZ-Technik Bader ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, auf Grundlage der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II'. Der Geltungsbereich umfasst die erforderliche Grundstücksfläche für die Fa. KFZ-Technik Bader sowie zusätzlich zur Sicherung der Erschließung des Gewerbebetriebes die erforderlichen öffentlichen Flächen zur Herstellung der erforderlichen Linksabbiegespuren und Einmündungsbereiche in die L 406.

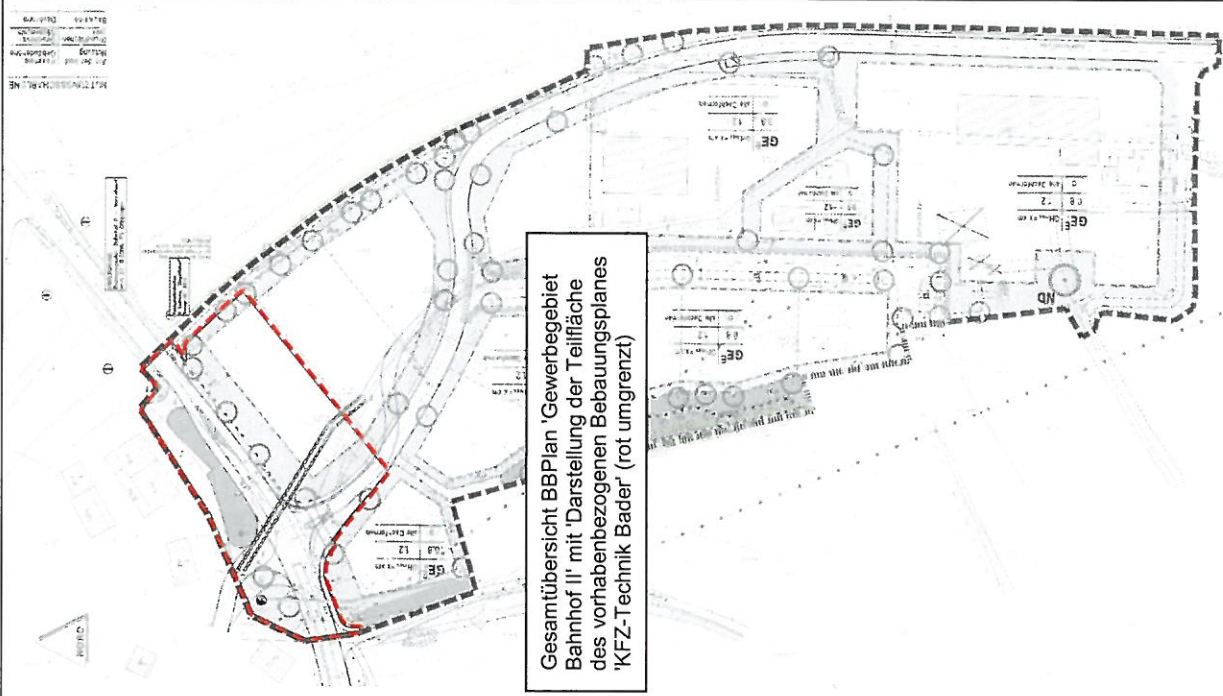
Die Darstellung innerhalb der Gewerbeflächen entspricht dem vorliegenden Bauantrag der Fa. KFZ-Technik Bader mit Grünflächen und einer Baumreihe parallel zur L 406, Verkehrsflächen einschließlich Ausstellungs- und Parkplatzflächen sowie den erforderlichen Werkstatt- und Ausstellungsräumen und einer Autogas-Kompaktanlage. Die Zufahrt zum Gewerbebetrieb erfolgt über die neu herzustellende Verlängerung der Bahnhofstraße mit der neuen Einmündung in die L 406. Von der L 406 aus ist keine Zufahrt auf das Betriebsgelände zulässig. Der Teilbereich 'KFZ-Technik Bader' des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 3.170 m².

Die Darstellung der erforderlichen Flächen zur Herstellung des Linksabbiegers und der Einmündung der verlängerten Bahnhofstraße in die Landesstraße wird ebenfalls in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Sie ist erforderlich zur Herstellung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung für den geplanten Gewerbebetrieb. Die Darstellung und Flächenabgrenzung entspricht der bisherigen Darstellung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Bahnhof II' und umfasst insgesamt eine Teilfläche von ca. 3.340 m².



Weitere Einzelheiten sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen sowie dem zugehörigen Bauantrag.

Ausschnitt Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Gesamtübersicht BBPlan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' mit 'Darstellung der Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'KFZ-Technik Bader' (rot umgrenzt)

<u>Vorgaben und Schutzgebiete</u> sowie <u>wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen</u>	Regionalplan: Flächennutzungsplan: Landschaftsplan: Besonders geschützte Biotope nach § 32 (ehem. § 24a) NatSchG: Naturdenkmale: Landschaftsschutzgebiete: FFH-und Vogelschutzgebiete Wasserschutzgebiete: Überschwemmungsgebiete: Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord: Gewerbefläche, geplant Fläche für die Landwirtschaft → Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich, die 2. Änderung des FNP ist derzeit im Verfahren, eine erste Offenlage ist bereits erfolgt, derzeit eine erneute Offenlage mit Umweltbericht vorgesehen. Im Zuge der 2. Änderung ist die Darstellung des Gesamtgebietes als Gewerbefläche vorgesehen. nicht vorhanden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht betroffen; nordöstlich verlaufen besonders geschützte Feldgehölze entlang der Bahnlinie, diese sind durch die vorliegende Planung und auch durch den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' nicht betroffen; eine weitere besonders geschützte Feldhecke wird durch den Geltungsbereich des BBP 'Gewerbegebiet Bahnhof II' am westlichen Rand tangiert. nicht betroffen nicht betroffen, das Landschaftsschutzgebiet 'Fischbachtal' befindet sich weiter südöstlich der Bahnlinie und wird nicht tangiert. nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Gebiet des Naturparks 'Schwarzwald Mitte/Nord' mit Rechtsverordnung vom 16. Dezember 2003. Nach § 4 der Verordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde, sofern die Flächen nicht als Erschließungszonen gemäß §2 Abs.6 definiert sind oder nicht einer sonstigen Schutzgebietsverordnung nach Naturschutzrecht unterliegen. Auf Grund der Durchführung des B-Plan-Verfahrens ist das Plangebiet als Erschließungszone zu bezeichnen, es wird keine gesonderte Erlaubnis erforderlich.
	Anmerkung zur Ermittlung und Bewertung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen: Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan 'KFZ-Technik Bader' wird vollständig aus dem Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' entwickelt, der sich derzeit im Verfahren befindet. Er übernimmt auch die Darstellung der bisher vorgesehenen Verkehrserschließung sowie sinngemäß die bisher vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen für die überplanten Gewerbeflächen. Im weiteren Verfahren für den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' ist der Geltungsbereich um die Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'KFZ-Technik Bader' zu reduzieren. Die nachfolgenden Ausführungen und Flächenangaben beziehen sich auf die geplante Gewerbeflächen 'KFZ-Technik Bader' (ca. 3.170 m²). Gegebenenfalls erforderliche planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind diesem Gewerbegrundstück zuzuordnen. Die Realisierung ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen. Für die Teilfläche des herzustellenden Linksabbieters erfolgt im Anhang 1 'Rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich' zusätzlich eine rechnerische Bilanzierung in Bezug auf das Schutzgut 'Arten- und Biotope'. Die für diesen Teilbereich ggf. erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind gesondert über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen.

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Biotope und Arten</u>	Flächen mit einer sehr hohen bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung: sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Streng geschützte oder besonders geschützte Arten nach der BArtSchVo wurden während der örtlichen Begehung nicht angetroffen. Ein Vorkommen dieser Arten ist auf Grund der Biotopausstattung und der vorhandenen Nutzung auch nicht zu erwarten. Flächen mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung: sind innerhalb der geplanten Gewerbeflächen und in den unmittelbar angrenzenden Flächen in Form von Fettwiesen mittlerer Standorte (ca. 2.820 m² = 89 %) mit vorwiegend artenarmer Ausbildung betroffen, die Teilflächen westlich des bestehenden Feldweges sind artenreicher und teilweise von Obstbäumen überstanden (ca. 200 m² = 6 %). Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung: → nicht betroffen Flächen mit keiner bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: Die Asphaltflächen des bestehenden Weges nehmen mit einer Fläche von ca. 150 m² (ca. 5%) nur einen sehr kleinen Flächenanteil im Untersuchungsbereich ein. Angaben zur Bewertung siehe: "Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das Schutzgut Arten und Biotope" im Anhang	kein Eingriff in Flächen mit einer sehr hohen bis hohen Wertigkeit keine Beeinträchtigung streng geschützter oder besonders geschützter Arten nach der Bundes Arten Verlust von Wiesenflächen mittlerer Wertigkeit durch Überbauung, durch Anlage von Verkehrsflächen und durch die Herstellung von privaten Grünflächen (insgesamt ca. 3.020 m).	✕ ● bis ●●	Vermeidung und Minimierung - Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (s. Anmerkung zum Schutzgut Boden); - Begrünung der nicht überbauten Flächen und Bepflanzung mit Bodendeckern und Sträuchern, alternativ Wiese oder Rasen (ca. 755 m²). Ausgleich - Pflanzung einer Reihe aus hochstämmigen Laubbäumen am nördlichen Rand parallel zum Gehweg und am östlichen Grundstücksrand (insgesamt 6 Bäume); - Pflanzgebot für eine geschlossene mindestens 3- bis 5-reihige Feldhecke am östlichen Grundstücksrand (ca. 215 m²) Auf Grund des hohen Anteils überbauter oder für Verkehrsflächen benötigter Bereiche innerhalb des Gewerbegebietes kann durch die vorgesehenen Maßnahmen lediglich ein rechnerischer Ausgleich von ca. 46 % erreicht werden, es werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Festgesetzt wird die Aktivierung einer Maßnahme am Kohlbergweg, die ursprünglich in das Ökokoonto der Gemeinde Loßburg eingebucht werden sollte (siehe Anhang 3); sowie die zusätzliche Pflanzung von 6 hochstämmigen Obstbäumen zwischen dem Kohlbergweg und einem Entwässerungsgraben am bestehenden Wohngebiet. Durch die Festsetzung bzw. Zuordnung dieser zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen kann ein rechnerischer Ausgleich von ca. 90 % des Ausgangszustandes bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope erreicht werden (siehe Anhang 1).

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

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Boden	Das Plangebiet besteht weitestgehend aus unbefestigten landwirtschaftlichen Nutzflächen (95 %). Angaben über die Bodenzahlen liegen derzeit nicht vor. Eine konkrete Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II'. Es erfolgt eine überschlägige Beurteilung der Bodenfunktionen anhand der aktuellen Flächennutzung. Standort für die natürliche Vegetation: es sind keine besonders trockenen, mageren oder besonders feuchten bis nassen Böden bzw. Standorte betroffen → <i>gering</i> Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential): lt. Regionalplan ist das Plangebiet bereits als geplante Gewerbefläche ausgewiesen, angrenzende Flächen sind nicht als Vorrangflächen für den Bodenschutz dargestellt → <i>mittel</i> Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: weitgehend unversiegelte Bodenflächen mit mittlerer bis guter Gründigkeit → <i>mittel bis hoch</i> Filter und Puffer für Schadstoffe: z.Zt. keine Angaben vorhanden → <i>k.A.</i> Landschaftsgeschichtliche Urkunden (z.B. geologische Aufschlüsse, Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.): nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden, <i>gering</i> Lebensraum für Bodenorganismen: <i>k. A.</i> Als Vorbelastungen für das Schutzgut Boden sind die Nähe zur Landesstraße und zur Bahnlinie zu nennen sowie eine das Plangebiet querende Kanaltrasse.	Die Errichtung des geplanten Gewerbestandortes führt zur Überbauung von ca. 2.100 m² (ca. 64 %) der Bodenflächen für Bauwerke und Verkehrsflächen. In diesen Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Flächen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.	●●	Für das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer insgesamt mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Boden auszugehen. Eingriffe erfolgen auf insgesamt ca. 66 % des gewerblich genutzten Flächen, hierfür entsteht Ausgleichsbedarf. Da das Schutzgut Boden nur in beschränktem Umfang zur Verfügung steht, kommt den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eine besondere Bedeutung zu. Vermeidung und Minimierung • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Festsetzung von Pflanzgebots- und Grünflächen (ca. 970 m²) • Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenaussgleich, Trennung von Oberboden und Unterboden, Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung; • keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleich • Sicherung des anfallenden Oberbodens und Wiederverwendung auf den Pflanzgebotsflächen bzw. Verbringung auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen zur Bodenverbesserung. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren 'Gewerbegebiet Bahnhof II' sind ggf. weitergehende Maßnahmen zu prüfen bzw. festzusetzen. Anmerkung: Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die zulässigen überbaubaren Flächen und die Verkehrsflächen auf das tatsächliche Vorhaben begrenzt (ca. 66 %), während bei sonstigen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete die überbaubaren Flächen durch Angabe einer Grundflächenzahl von 0,8 weiter gefasst sind. Somit sind im vorliegenden Fall die zulässigen überbaubaren Flächen und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

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

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Grundwasser</u>	Angaben zu den Grundwasserverhältnissen im Gebiet liegen nicht vor. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Eine detaillierte Überprüfung und Bestandsbewertung für das Schutzgut Wasser erfolgt im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II'	Die Errichtung des geplanten Gewerbestandorts führt zur Überbauung von ca. 2.100 m² (ca. 66 %) für Bauwerke und Verkehrsflächen. Die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen wird vollständig gestört. Weiterhin besteht in Gewerbegebieten grundsätzlich eine erhöhte Grundwassergefährdung durch potentielle Schadstoffeinträge.	● bis ●●	Vermeidung und Minimierung - Beschränkung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß; - Begrünung der nicht überbauten Flächen oder für sonstige zulässige Nutzungen überplanten Flächen. Ausgleich - modifiziertes Mischsystem mit gesonderter Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser, an geeigneter Stelle ggf. außerhalb des Plangebietes Anlage einer Retentionsmulde mit Sickerfähigkeit und Überlauf in die angrenzende Vorflut.
<u>Oberflächenwasser</u>	Oberflächengewässer in Form von Bächen, zeitweise wasserführenden Gräben oder Stillgewässern sind nicht betroffen. Entlang des Feldgehölzes an der Bahnlinie verläuft ein zeitweise wasserführender Graben. Anfallendes Oberflächenwasser versickert über die landwirtschaftlichen Flächen. Der Versickerungsgrad im Gebiet ist sehr gering. Angaben über das Sickervermögen der Böden liegen bisher nicht vor.	keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern	●	Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Bauantrag vorgelegt, in dem die Entwässerung des geplanten Gewerbebetriebes nachzuweisen ist. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Gesamtkonzeption der Entwässerung für das Gewerbegebiet "Bahnhof II" verwiesen. Die Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'KFZ-Technik Bader' ist in die Gesamtkonzeption einzubinden.

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

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Klima</u> und <u>Luft</u>	Klima: Das Plangebiet ist Teil eines Gebietes mit großflächig offenen Grünlandflächen in leicht hängiger Lage mit Abfluss in Richtung Süden bzw. Südosten vorbei an den Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie und ist damit nur von geringer Bedeutung als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet für die eigentliche Ortslage von Loßburg. Luft: bisher unbeeinträchtigte Lage in freier Landschaft, als Vorbelastung ist die angrenzende L 406 zu nennen.	Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes 'Bahnhof II' ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft, die im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' zu überprüfen sind. Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nimmt selbst nur eine kleine Teilfläche des Gesamtgebietes ein ohne erhebliche Auswirkungen auf die Produktion von Frisch- bzw. Kaltluft.	●	Vermeidung und Minimierung • Erhaltung eines möglichst großen Anteils an unversiegelten Flächen im Gebiet; • Festsetzung von Pflanzgeboten zur Durchgrünung, Schattierung und Belüftung der Gewerbeflächen; Ausgleich • nicht erforderlich Es wird auch auf die Umweltprüfung zum BBP 'Gewerbegebiet Bahnhof II' verwiesen.
<u>Land-</u> <u>schafts-</u> <u>bild</u>	Das Plangebiet ist Teil eines Talraumes, der sich von der Höhenlage an der L 406 im Norden nach Süden in Richtung Bahnhof von Loßburg mit den bestehenden Gewerbebetrieben erstreckt. Der Blick wird durch die östlich angrenzenden Feldgehölzstrukturen und den im westlichen Bereich teilweise vorhandenen Streuobstbestand in Richtung Süden geführt. Das Gebiet ist von Norden und Osten her gut einsehbar. Damit ist das Plangebiet auf Grund der Vielfalt, Eigenart und Ausstattung der Landschaft und auf Grund der vorhandenen Sichtbeziehungen von besonderer Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen. Als wesentliche Vorbelastungen sind die Trasse der L 406 (Verlärnung, visuelle Beeinträchtigung) sowie die bestehenden Gewerbebetriebe am südlichen Rand hervorzuheben hervorzuheben	Entstehung großvolumiger Baukörper in einem bisher noch offenen Talraum, damit weitere Beeinträchtigung eines landschaftlich noch reizvollen Gebietes. – Mittel- bis langfristig Entstehung eines größeren Gewerbegebietes. Durch die zu erwartende Ausweisung weiterer Gewerbeflächen entfällt die Insellage für das Vorhaben 'KFZ-Technik Bader'.	●●	Vermeidung und Minimierung • Beschränkung der Gebäude- bzw. Anlagenhöhen auf das unbedingt erforderliche Maß; • evtl. teilweise Einbindung der baulichen Anlagen durch Geländemodellierungen und Anböschungen; • Begrünung der nicht überbauten Flächen und Bepflanzung mit Bodendeckern und Sträuchern, alternativ Wiese oder Rasen. Ausgleich • Pflanzung einer Reihe aus hochstämmigen Laubbäumen am nördlichen Rand parallel zum Gehweg sowie am östlichen Rand; • Pflanzgebot für eine geschlossene Feldhecke am östlichen Grundstücksrand • Bezogen auf das Einzelprojekt sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, das Vorhaben wird in das städtebauliche Gesamtkonzept für den Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' eingebunden.

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

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<u>Erholung</u>	Innerhalb des Plangebietes sowie im weiteren Umfeld sind keine Einrichtungen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung betroffen. Wegeverbindungen mit besonderer Bedeutung als Rad-, Wander- oder Spazierwege sind ebenfalls nicht betroffen. Vorbelastungen: siehe Landschaftsbild	Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion	✗	Maßnahmen (siehe Landschaftsbild)
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	keine	✗	nicht erforderlich
<u>Mensch</u>	Neben den vorbeschriebenen Teilaspekten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Aspekte hervorzuheben, die erhebliche Auswirkungen für den Menschen haben können.	siehe Teilaspekte der vorgenannten Schutzgüter	siehe einzelne Schutzgüter	siehe Teilaspekte der vorgenannten Schutzgüter
<u>Wechselwirkung</u>	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.			
<u>Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen:</u>				
Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'KFZ-Technik Bader' stellt ein kleines vordringlich zu behandelndes Einzelprojekt des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Bahnhof II' dar, der sich derzeit im Verfahren befindet. Das Einzelprojekt ist aus dem bereits vorliegenden Gesamtkonzept entwickelt.		● bis ●		
Die abschließende Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit erfolgt im Zuge der Umweltprüfung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II'.				
Die vorliegende Beurteilung der Umweltauswirkungen für die Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Einzelprojekt weist bereits auf erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild hin sowie auf wenig erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Grundwasser.		Durch die innerhalb des Geltungsbereichs des Einzelprojekts dargestellten Maßnahmen kann keine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Arten und Biotopschutzes, des Bodenschutzes und des Landschaftsbildes erreicht werden (s.a. rechnerische Bilanzierung für das Schutzgut Arten und Biotope). Es werden deshalb zusätzliche Maßnahmen im Bereich des Kohlbergweges festgesetzt, diese werden auch zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden herangezogen.		

●●● sehr erheblich / ●●● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

Prognose und Planungsalternativen	
<u>Standort- und Planungsalternativen</u>	Die Untersuchung von Standort- und Planungsalternativen erfolgte im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens 'Gewerbegebiet Bahnhof II'. Das vorliegende Einzelprojekt ist aus diesem Bebauungsplan entwickelt und berücksichtigt die Vorgaben zur verkehrlichen Erschließung, die gewerblichen Nutzflächen und Baugrenzen sowie innerhalb des Geltungsbereichs des Einzelprojekts vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen. Die Untersuchung weiterer Planungsalternativen ist nicht erforderlich.
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	Bei Durchführung der Planung entsteht ein erster Schritt zur Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes mit Verkehrsanbindung an die L 406 entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Bahnhof II'.
<u>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</u>	Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig durch das Verfahren zum Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Bahnhof II' ebenfalls mit einer gewerblichen Nutzung des Gesamtgebietes einschließlich der durch das vorliegende Einzelprojekt überplanten Teilfläche zu rechnen.
<u>Monitoring</u>	Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen erfolgt durch die Vorgaben des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung. Die Realisierung der geforderten planexternen Maßnahmen ist über öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern. Ansonsten wird auf die Vorgaben zum Monitoring für das Bebauungsplan-Verfahren 'Gewerbegebiet Bahnhof II' verwiesen.
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	
<u>Teilfläche 'KFZ-Technik Bader'</u> Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im vorliegenden Fall rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung bzw. anhand der erfassten Biotoptypen (vgl. Schutzgut Arten und Biotope) bezogen auf die Einzelgewerbefläche 'KFZ-Technik Bader'. Sie dient der überschlägigen Überprüfung, ob der Umfang der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bereits für das Einzelgebiet erreicht werden kann. Dies ist nicht der Fall, auch nicht in Bezug auf die flächenhafte Gegenüberstellung von Bestand und Planung für das Schutzgut Boden. Für die anderen untersuchten Schutzgüter wurde soweit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) durchgeführt oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt. Insgesamt ist festzustellen, dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Festgesetzt wird die Zuordnung einer Maßnahme am Kohlbergweg, die ursprünglich dem Ökokonto der Gemeinde Loßburg gutgeschrieben werden sollte sowie die Pflanzung von zusätzlichen 6 hochstämmigen Obstbäumen zwischen dem Kohlbergweg und einem bestehenden Entwässerungsgraben.	
<u>Teilfläche 'Linksabbieger'</u> Für die Teilfläche 'Linksabbieger' des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ebenfalls eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope durchgeführt. Insgesamt werden durch die Herstellung des Linksabbiegers weitere 740 m² Flächen überbaut. Innerhalb des Geltungsbereiches kann durch Pflanzung einer Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen in nördlichen Bereich außerhalb der Sichtfelder und außerhalb des einzuhaltenden Lichtraumprofils ein rechnerischer Ausgleich von ca. 78 % des Ausgangszustandes erreicht werden. Durch die Pflanzung von weiteren 4 hochstämmigen Obstbäumen am Kohlbergweg zwischen Spielplatz, Weg und Entwässerungsgraben kann ein rechnerischer Wert von ca. 91 % erreicht werden, der als ausreichend im Sinne der Abwägung anzusehen ist. Die Maßnahme dient auch der Verbesserung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich. Der anfallende Boden in diesem Bereich ist möglichst vollständig in den Randbereichen im Massenausgleich einzubauen, der anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung auf den Grünflächen und Pflanzgebotsflächen vorzusehen.	

3 PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation festgesetzt gemäß den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, (Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002).

Pflanzgebot Einzelbäume

Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Ulmus glabra	Berg-Ulme
sowie Sorten der genannten Arten.			

Pflanzgebot Feldhecke (Pflanzabstand max. 1,0 x 1,5 m)

Heister, 3 x verpflanzt, 150-200 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher, 2 x verpflanzt, o.B., 60-100

Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigr. Weißdorn	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Sorbus torminalis	Elsbeere
		Ligustrum vulgare	Liguster
		Sambucus nigra	Schw. Holunder
		Viburnum lantana	woll. Schneeball

zusätzlich im Bereich von Sickermulden und Feuchtstellen

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix purpurea	Purpurweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix rubens	Fahlweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix viminalis	Korbweide gem.
Salix caprea	Salweide	Viburnum opulus	Schneeball
Salix cinerea	Grauweide		

Aufgestellt:

Empfingen, den 27.06.2007

zuletzt geändert:

Empfingen, den 06.05.2008

Büro Gfrörer – Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8

72186 Empfingen

Ausgefertigt:

Loßburg, den

.....
Thilo Schreiber, Bürgermeister

- Anhang 1:** Rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotope
Anhang 2: Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das Schutzgut Arten und Biotope
Anhang 3: Beschreibung und Zuordnung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme am Kohlbergweg

4 ANHANG 1: RECHNERISCHE BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH BEZOGEN AUF DAS SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

A. Teilfläche 'KFZ-Technik Bader'

Biotoptyp		Vor dem Eingriff (Bestand)			Nach dem Eingriff (Planung)		
		1	2	3	1	2	3
		Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
BESTAND							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (normale Ausbildung)	13	200	2.600			
33.41(-)	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	10	2.820	28.200			
60.20	Straße, Weg	1	150	150			
PLANUNG							
VBP 'KFZ-Technik Bader', (gesamt: 3.170 m²)							
60.10	von Bauwerken bestandene Flächen				1	620	620
60.20	Verkehrsflächen einschl. Stellplätze u. Ausstellungsflächen				1	1480	1.480
60.50	Verkehrsgrünflächen, private Grünflächen				4	755	3.020
41.20	Pflanzgebot Feldhecke				15	215	3.225
33.20	Nasswiese / Sickermulde				24	100	2.400
45.30 a	Einzelbaum auf geringw. Biotoptypen, 6 St., StU 18 cm	-	-		6 (s.Anm.)		3.528
Ansatz: 6 Bäume = 6 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 6							
Summe:		3.170		(A) 30.950	Summe:	3.170	(B) 14.273

Bilanzwert vor dem Eingriff (A)	30.950	100%	(A) / (A)
Bilanzwert nach dem Eingriff (B)	14.273	46,1%	(B) / (A)
Überschuss bzw. Defizit: (B)-(A)	-16.677		

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahme am Kohlbergweg (extern)

Wertsteigerung aus Ökokonto (C) 10.980

Zusätzliche Pflanzung hochstämmiger Obstbäume zwischen Kohlbergweg und bestehendem Entwässerungsgraben

Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen, 6 St., StU 10 cm (D)

Ansatz: 6 Bäume = 6 St. * (StU 10+80 cm) * Wert 5 2.700

Bilanzwert einschl. externer Ausgleichsmaßnahmen (B)+(C)+(D)	27.953	90,3%	((B)+(C)+(D)) / (A)
---	---------------	--------------	----------------------------

B. Teilfläche 'Linksabbieger'

Biotoptyp		Vor dem Eingriff (Bestand)			Nach dem Eingriff (Planung)		
		1	2	3	1	2	3
		Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
BESTAND BEREICH STRASSE							
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (normale Ausbildung)	13	410	5.330			
33.60	Intensivgrün, Verkehrsgrün, Bankett	6	1.170	7.020			
60.20	Straße, Weg einschl. Gehwege und Versorgungsanlage	1	1.760	1.760			
PLANUNG							
NEUGESTALTUNG LINKSABBIEGER							
60.20	Verkehrsflächen einschl. Stellplätze u. Ausstellungsflächen				1	2500	2.500
33.60	Verkehrsgrünflächen, Intensivgrün, Bankett				6	840	5.040
45.30 a	Einzelbaum auf geringw. Biotoptypen, 6 St., StU 18 cm	-	-		6 (s.Anm.)		3.528
Ansatz: 6 Bäume = 6 St. * (StU 18+80 cm) * Wert 6							
Summe:		3.340		(A) 14.110	Summe:	3.340	(B) 11.068

Bilanzwert vor dem Eingriff (A)	14.110	100%	(A) / (A)
Bilanzwert nach dem Eingriff (B)	11.068	78,4%	(B) / (A)
Überschuss bzw. Defizit: (B)-(A)	-3.042		

Zusätzliche Pflanzung hochstämmiger Obstbäume zwischen Kohlbergweg und bestehendem Entwässerungsgraben

Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen, 4 St., StU 10 cm (C)

Ansatz: 4 Bäume = 4 St. * (StU 10+80 cm) * Wert 5 1.800

Bilanzwert einschl. externer Ausgleichsmaßnahmen (B)+(C)+(D)	12.868	91,2%	((B)+(C)) / (A)
---	---------------	--------------	------------------------

5 ANHANG 2: ERLÄUTERUNGEN ZUR BEWERTUNGSMETHODE FÜR DAS SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE

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

Ermittlung des Biotopwerts					
1	2	3	4	5	6
Grundwert	Wertspanne	Faktor Prüfmerkmale*	Biotopwert (Spalte 1 x Spalte 3)	Fläche (m²)	Bilanzwert (Spalte 4 x Spalte 5)
13	8-19	0,8	10	2000	20000
*Zutreffendes Prüfmerkmal: - = normale Ausbildung x 1,2 mäßig hohe Bedeutung für den Artenschutz x 1,2 mäßig artenreiche Ausbildung x 0,8 sehr artenarme Ausbildung oder Faziesbildung (z.B. infolge Brache) x 0,8 starkes Auftreten von Düngungszeigern oder sonstigen Störungszeigern					
Wertstufe III (C) = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung					

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

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

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

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

Wertstufe: Nach einer 5-stufigen Skala wird der ermittelte Biotopwert einer der nachfolgenden Wertstufen zugeordnet. Die in Klammern gesetzten Wertstufen A - E entsprechen den für die anderen Schutzgüter verwendeten Bewertungsmodel.

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

Maßnahme Nr. 001

Herausnahmebestand mit Trauf und Obstbaumreihe

Flurstück-Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flächenfläche	Bemerkung
88/4	Loßburg	Lombach	10 m ²	

BESTAND

Ausgangsbiotoptypen nach Biotopschlüssel der LfU	Nr.	Biotoptyp
	59.22	Mischbestand mit überw. Nadelbaumanteil
vorhandene Nutzung	1030	Hochwald

Beschreibung Ausgangszustand:

Waldfläche am östlichen Waldrand mit Sturmwurf, in Käferbefall sowie nicht standfeste Douglasien im Wal Tanne und vereinzelt Buche. Der örtliche Forst spricht naturfernen Waldbestand an. Östlich grenzen unmittel Entwässerungsgraben, ein Spielplatz und ein Wohnge

Die Fläche ist durch Flächentausch in das Eigentum übergegangen.

Bewertung durch: Herrn Grözing, IB Gfrörer; Herrn Ortstermin ergänzend mit Herrn Walter, L Herrn Ebel, Naturschutzbeauftragter, Kre

Datum d. Bewertung: 05/12/2007 und Ortstermin ergän



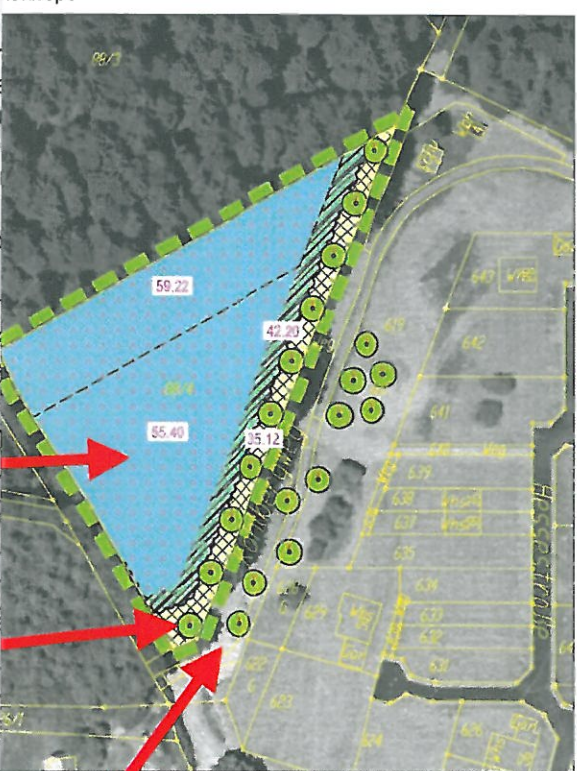
PLANUNG

Maßnahmenbeschreibung

In Absprache mit dem Forst soll die Fläche unter Ein aus der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung her soll die gesamte Fläche geräumt werden (einschl. Re fen mit einer Reihe aus hochstämmigen Obstbäumen 5 m breiter gestufter Waldrauf aus standortgerechte dominierter Waldbestand mit Ahorn, Linde, Buche, u Bergulme und Kirsche eingebracht werden. Kleinere Der Waldrandbereich soll in Verbindung mit dem süd funktion entwickelt werden.

Als Kosten für die Maßnahme werden ca. 1,60 € je m pflege. Unter Berücksichtigung des erforderlichen So tung des verwertbaren Holzeinschlags sind kostenne

konzept



BILANZIERUNG UND ZUORDNUNG

Biotoptyp	
59.22	naturferner Waldbestand mit überw. Nadelholzbestand
55.40	Laubwald (Ahorn-Buchenwald, hochstaudenreich)

Biotoptyp	
59.22	naturferner Waldbestand mit überw. Nadelholzbestand
42.20	Aufbau eines Waldraufs (Gebüsch mittlerer Standorte)
35.12	vorgelagerter Krautsaum (mesophyt. Saumvegetation)
45.30 c	Pflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen
Ansatz: 10 Bäume = 10 St. * (StU 7+80 cm) * Wert 4	

12.02.2008)
stück Nr. 619, die
Gegebenheiten

Datum: 06.05.2008
Büro Gfrörer – Architekten, Ingenieure
Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel. 07485 / 9769-0, Fax 9769-21

AUSGLEICHSMASSENNAHMEN AUF FLURSTÜCK 88/4 IN LOßBURG-RODT - Landkreis Freudenstadt

