

S A T Z U N G

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Karrenweg“, Gemarkung Rodt

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum Lageplan vom 8.1.2009/24.3.2009/15.4.2009/28.04.2009.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- (1) Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Deckblatt zum Lageplan im Maßstab 1: 500 vom 8.1.2009/24.3.2009/15.04.2009/28.4.2009.
- (2) Zur Bebauungsplan-Änderung gehört außerdem die Begründung vom 20.1.2009/28.4.2009.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 28. Juli 2009

Schreiber, Bürgermeister



**Gemeinde Loßburg
Landkreis Freudenstadt**

B e g r ü n d u n g

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes „Karrenweg“, Rodt

1. Beschreibung der Situation

Der Bebauungsplan „Karrenweg“ für das gleichnamige Wohngebiet auf Gemarkung Rodt ist am 24.02.1984 in Kraft getreten. Der Gemeinderat hat am 02.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan zum ersten Mal zu ändern.

2. Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Flurstückes Nr. 146/1 hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan zu erweitern und sein Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Er beabsichtigt, das Grundstück zum Zwecke der Bebauung zu veräußern.

Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des Baugebietes, die aus der Sicht der Gemeinde und des Landratsamtes Freudenstadt als Baugenehmigungsbehörde städtebaulich unproblematisch ist. Die Erschließung der neuen/zusätzlichen Baufläche ist gesichert.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung / Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Der **Inhalt / Umfang / der Bebauungsplanänderung** ergibt sich aus dem Deckblatt zur 1. Änderung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Stuttgart vom 08.01.2009/24.03.2009/15.04.2009 und dem dazu gehörigen Änderungsvermerk gleichen Datums.

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

Bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den Jahren 1983/84 war beabsichtigt, den Geltungsbereich gleich auf das Flurstück Nr. 146/1 auszudehnen. Der Eigentümer stellte sich seinerzeit vor, das Grundstück komplett bebauen zu können, was jedoch nicht nur vom damaligen Gemeinderat, sondern auch von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt wurde. Man war übereinstimmend der Meinung, den südöstlichen Teil des Flurstückes Nr.146/1 und damit die von der Bundesstraße aus gesehen, dort beginnende Talaue von einer Bebauung freihalten zu müssen. Aus der Sicht beider Institutionen kommt in Fortsetzung der bereits bebauten Grundstücke

Karrenweg 4 und 6 nur eine einreihige Bebauung entlang des Karrenweges in Betracht.

Der Grundstückseigentümer hat daraufhin auf eine Bebauung und die Einbeziehung seiner Parzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Für die Gemeinde bestand seinerzeit keine Veranlassung das Grundstück trotzdem zu überplanen.

Die Gemeinde ist bereit, dem Antrag des Grundstückseigentümers stattzugeben, was durch den Gemeinderatsbeschluss vom 02.12.2008 zum Ausdruck kommt. Was die bauliche Ausnutzung des Flurstückes Nr. 146/1 betrifft, so hält der Gemeinderat an seiner Entscheidung aus den Jahren 1983/84 fest und wird darin auch vom Landratsamt Freudenstadt / von der Unteren Natur-schutzbehörde bestärkt.

Wie aus dem Deckblatt zur ersten Bebauungsplanänderung ersichtlich, wird nur der vordere, d.h. nordwestliche Teil des Grundstückes als Baufläche mit zwei Baufenstern für Wohngebäude und Garagen ausgewiesen. Der restliche, d.h. südöstliche Grundstücksteil wird als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücke Karrenweg 4 und 6. Der Grundstückseigentümer und die künftigen Bauherren haben diese Festsetzungen bereits anerkannt.

- 3.1.2 Der Karrenweg dient ab der Abzweigung von der B 294 / Freudenstädter Straße bis zur Mitte des Flurstückes Nr. 146/1 und von dort in nordwestlicher Richtung abgehend als Orts- bzw. Erschließungsstraße für das 1983/84 beplante und erschlossene Baugebiet „Karrenweg“. Am Beginn der Weggabelung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine **Wendeplatte** vor, die bei der Baugebietserschließung jedoch nicht hergestellt wurde und die nach den bis heute gemachten Erfahrungen auch nicht erforderlich ist. Außerdem würde die Wendeplatte mit den geplanten Maßen ihren Zweck nicht erfüllen.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, die Wendeplatte ersatzlos aufzugeben und dies im jetzigen ersten Änderungsverfahren planerisch zu vollziehen. Damit kann auch das Flurstück Nr. 146/1 baulich besser genutzt werden.

- 3.2. Das Architektur- und Ingenieurbüro Gfrörer aus Empfinger hat einen **Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung** erstellt, datiert vom 21.04.2009, der Bestandteil dieser Begründung ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von den Grundstücksbesitzern / Hausherrn auf deren Kosten und auf deren nach dem Bebauungsplan als nicht bebaubar verbleibenden Grünflächen durchzuführen. Um die Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich zu machen, werden sie in das Deckblatt zur 1. Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4. Erschließung

Die Bebauung des Flurstückes Nr. 146/1 führt zu keiner nennenswerten Verkehrsmehrbelastung für die Anwohner des Karrenweges. Das Baugebiet Karrenweg ist voll erschlossen und beitragsmäßig abgerechnet. Der Gemeinde entstehen daher durch die erste Änderung des Bebauungsplanes keine Erschließungsaufwendungen.

Die Zufahrt zu den beiden neuen Bauplätzen erfolgt direkt vom Karrenweg. Die dazu notwendigen baulichen Maßnahmen sind ebenso Sache der Bauherren, wie die Ver- und Entsorgung mit Wasser und Abwasser.

Die **Entwässerung** der beiden neuen Bauplätze hat im Trennsystem bzw. im modifizierten Mischsystem zu erfolgen. Das Dach- und Oberflächenwasser kann entweder einer Versickerung auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugeführt oder in einen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufenden offenen Graben / Vorfluter eingeleitet werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über einen Anschluss an dem im Karrenweg liegenden öffentlichen Kanal möglich / gesichert.

Der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde ist ebenfalls gesichert.

Der derzeitige Grundstückseigentümer trägt die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

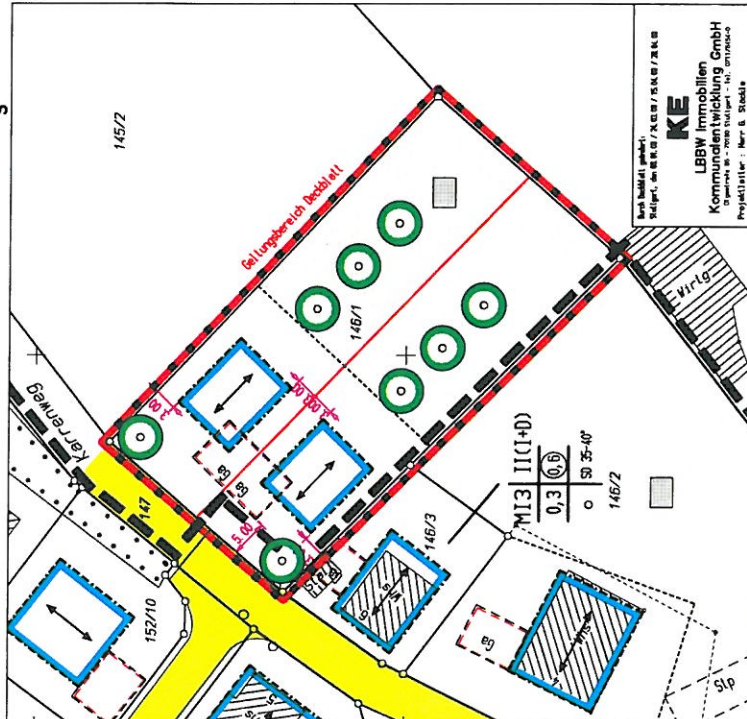
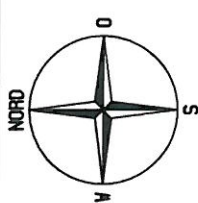
Loßburg, den 20.01.2009 / 28.04.2009

Schreiber
Bürgermeister

Genehmigt!

Freudenstadt, den 04. NOV. 2009



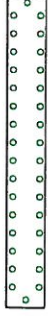


Maßstab 1 : 500 (im Original)

Zeichenerklärung

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan mit baurechtsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) ist die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18. Dezember 1920 (RGBl. I 1921 S. 50). In der rechten Spalte sind die in der PlanZV verwendeten Planzeichen nach der PlanZV und weiterentwickelte Planzeichen dargestellt, insbesondere wegen CAD- und Reproduktionstechnik. Sämtliche Festsetzungen sind nur aus dem farbigen Plan zu entnehmen.

- 1 Planungs- und Bauordnungsrecht
weitere Festsetzungen, die nicht im Bebauungsplan
"Karrenweg" enthalten sind



Flächen zum Anpflanzen von Blumen und
Sträuchern

Solitärbaum

Sträucher

Je Baugrundstück sind 4 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.
Siehe Planzeichenschrift.

Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung:
Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist
gesondert zu sammeln, zu versickern oder an die angrenzende Vorflut
abzugeben. Der Nachweis hierfür ist in Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2 Bodenschutz

Der anfallende Oberboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst
vollständig auf dem Grundstück zu verwenden. Dies gilt auch für
Bauschutt, Baulagerflächen und sonstige temporäre
Einrichtungen.
Die Erdearbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen.
Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem
Naturgut Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Lobburg
Gemarkung Lobburg
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Karrenweg"

Deckblatt zur 1. Änderung

Verfahrensvermerke:			
Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluss ortsübliche Bekanntmachung	am am	02.12.2008 12.12.2008
frühzeitige Beteiligung Bürger (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)	Träger öffentlicher Belange vom bis		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Gemeinderatsbeschluss ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom bis	am am	20.01.2009 06.02.2009
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluss Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am am	16.03.2009 28.04.2009

Planverfasser:



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 08.01.2009

Lobburg,

ppa. Gerhard Stöckle

Thilo Schreiber, Bürgermeister

Aufgestellt und ausgefertigt:

Gemeinde Lobburg

Bürgermeisteramt

**GEMEINDE LOSSBURG
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"Karrenweg – 1. Änderung"**

IN LOSSBURG

UMWELTBERICHT
mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

Stand: 21.04.2009

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

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

1 ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die 1. Änderung des Bebauungsplans "Karrenweg" auf der Gemarkung der Gemeinde Loßburg, Landkreis Freudenstadt.

Geplant ist die Ausweisung von zwei weiteren Bauplätzen am südöstlichen Rand des Karrenwegs im Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Karrenweg" vom 24.02.1984.

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

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. Nr. 17 vom 28.12.2004 S.908), zuletzt geändert durch Artikel 34 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 255)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 13. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 370, 379)
- Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 367, 370)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 338, 343)
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2461)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

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

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

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

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

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

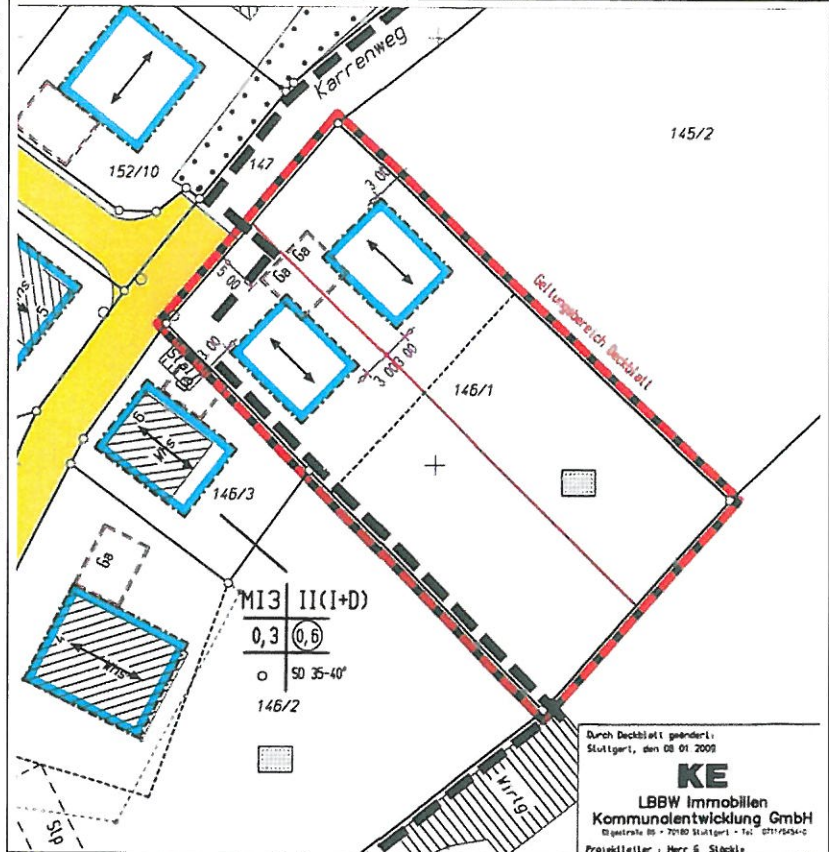
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Geplant ist die Ausweisung von zwei weiteren Bauplätzen für Einzelhausbebauung am Ende des Karrenwegs im Anschluss an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Karrenweg'. Damit erfolgt eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung mit vergleichbarer Bautiefe. Die bestehenden Erschließungsanlagen können genutzt werden, insgesamt wird eine wirtschaftliche beidseitige Bebauung des Karrenwegs erreicht.

Der ursprünglich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehene Wendehammer ist nicht erforderlich. Die betroffene Teilfläche entfällt und wird dem südlichen Baugrundstück zugeschlagen.

Der Erweiterungs- bzw. Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,204 ha, hiervon soll deutlich mehr als die Hälfte entsprechend den Darstellungen des rechtskräftigen BPlanes weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt bleiben.

Flächenbilanz Planung	
Überbaubare Fläche (GRZ 0,3)	267 m ² (13,1 %)
Private Grünfläche	623 m ² (30,5 %)
Fläche für die Landwirtschaft	1.150 m ² (56,4 %)
Summe:	2.040 m² (100%)



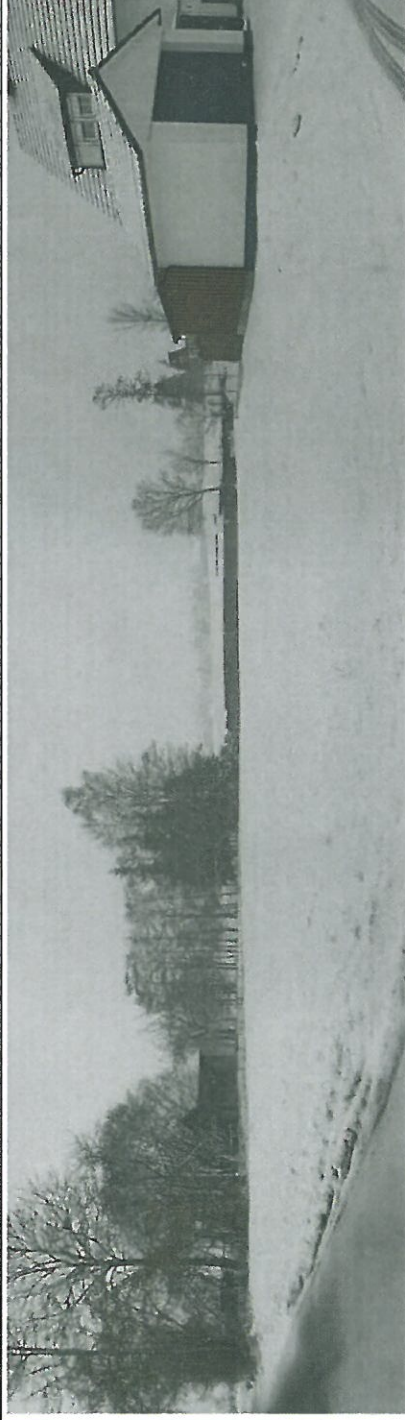
Weitere Angaben zur Planung sind der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Karrenweg' vom 24.02.1984

2 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN 'KARRENWEG – 1. ÄNDERUNG' IN LOSSBURG

Allgemeine Gebietsbeschreibung



Blick vom Karrenweg auf den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, rechts die bestehende Bebauung, links der Obstgarten

Der geplante Erweiterungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,204 ha befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Lossburg und schließt an die vorhandene Bebauung am Karrenweg und den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Karrenweg' an. Es handelt ausschließlich um Wiesenflächen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Verlängerung des Karrenwegs im Nordwesten, weiter östlich stellt ein Obstgarten die Grenze des Plangebietes dar. Im Südosten schließt ein größeres Holzlager auf einem angrenzenden Wiesengrundstück an, im Südwesten grenzt die vorhandene Bebauung mit rückwärtigen Wiesen- und Obstwiesenflächen an.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Südosten ab. An der südöstlichen Grundstücksgrenze beginnt ein offener Graben, der in Richtung Osten entwässert.



Vorgaben und Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen

- **Regionalplan:** In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald (2015) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von den bestehenden Siedlungsflächen zur freien Flur. Der Bereich ist weiterhin wie das gesamte Gebiet um Lossburg als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus dargestellt. Durch die Ausweisung von zwei zusätzlichen Bauplätzen im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung lassen sich keine Konflikte mit den Darstellungen der Regionalplanung ableiten.
- **Flächennutzungsplan:** Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet der 1. Änderung einschließlich einer östlichen Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Karrenweg' als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist erforderlich. Dies erfolgt als 5. punktuelle Änderung. Entsprechende Unterlagen sind erarbeitet und liegen den Verfahrensakte bei.
- **Landschaftsplan:** liegt nicht vor.
- **naturschutzrechtliche Festsetzungen sowie Wasserschutzgebiete:** nicht betroffen.
- **Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Gebiet des Naturparks 'Schwarzwald Mitte/Nord' mit Rechtsverordnung vom 16. Dezember 2003. Nach § 4 der Verordnung bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde, sofern die Flächen nicht als Erschließungszonen gemäß §2 Abs.6 definiert sind oder nicht einer sonstigen Schutzgebietsverordnung nach Naturschutzrecht unterliegen. Auf Grund der Durchführung des B-Plan-Verfahrens ist das Plangebiet als Erschließungszone zu bezeichnen, es wird keine gesonderte Erlaubnis erforderlich.

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen				
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und –bewertung der Aspekte des Umweltschutzes		zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe
Biotope und Arten → mittel Die Wertigkeit (naturschutzfachliche Bedeutung), der im Plan- gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich über eine Gesamtfläche von 2.040 m² wie folgt (siehe auch beiliegender Bestandsplan):	Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	● ✕ bis ●
	Hoch	Nicht betroffen	-	
	Mittel	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	1.990 m² (98 %)	
	Gering	Nicht betroffen	-	
	sehr gering	60.20 Straße versiegelt (Wendehammer lt. gen. BBP)	50 m² (2 %)-	
	Keine	nicht betroffen	-	
Die Bewertung erfolgte gemäß der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (LfU 2005) Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen, Obstbäumen, Hecken o.ä. sind nicht betroffen. Arten: Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß BNatSchG konnten während der Bestandsaufnahme im Gebiet selbst nicht nachgewiesen werden. Das Vorkommen einzelner besonders oder streng geschützter Vogelarten kann jedoch im Übergangsbereich von Bebauung zur freien Landschaft und in dem östlich angrenzenden Obstgarten nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der geringen Eingriffsgröße (ca. 890 m²) im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung sowie auf Grund fehlender wertgebender Habitatstrukturen sowohl für die Avifauna als auch für andere Tierarten im eigentlichen Eingriffsbereich kann eine Störung oder Schädigung einzelner besonders oder streng geschützter Tierarten im Sinne von § 42 Abs. 1 und 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.				
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen Vermeidung und Minimierung - Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,3); - Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Ausgleich (planintern) - Als Ausgleich für den Verlust von Wiesenflächen im Übergangsbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft sind je Baugrundstück 4 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Wahl des Standortes ist freigestellt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich (vgl. rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Arten und Biotope im Anhang, erreicht wird ein Ausgleich von ca. 95 % des Ausgangswertes).				

●●● 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
Boden	→ mittel Angaben zu den Bodenverhältnissen im Gebiet liegen derzeit nicht vor. Auf Grund der weitgehend unbeeinträchtigten Lage und Nutzung als Grünland ist jedoch zumindest von einer mittleren Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Boden auszugehen.	Verlust von Bodenflächen von mindestens mittlerer Wertigkeit durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von ca. 220 m² (GRZ 0,3 = 270 m² - Anteil Wendehammer 50 m² aus genehmigtem BPlan). Veränderung der Bodenstruktur im Bereich der zukünftigen Garten- und Freiflächen (ca. 620 m²). Kein Eingriff in die südöstlichen Teilflächen (ca. 1.150 m²), die weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Davon betroffen sind Böden die von einer mittleren Bedeutung für den Bodenschutz sind.	Verkehrs- und Bauflächen: ● Freiflächen: ● bis ✕	Vermeidung und Minimierung • Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen; • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,3 = ca. 270 m²); • Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich und bei trockener Witterung. Ausgleich • Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Die Wiederverwendung des Oberbodens erfolgt auf den Gartenflächen. <i>Auf Grund des geringen Anteils zusätzlicher Flächenversiegelungen (nur ca. 270 m² für zwei vollwertige Bauplätze) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.</i>
Klima und Luft	→ gering Das Gebiet ist Teil eines Ortsrandnahen Kaltluftentstehungsgebietes in schwach geneigter Lage mit Abfluss in die freie Landschaft und damit ohne Siedlungsrelevanz. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftabflussrinnen sind nicht betroffen. <u>Vorbelastungen:</u> keine.	Beeinträchtigungen des Lokal- und Siedlungsklimas in Bezug auf Frisch- und Kaltluftentstehung sowie auf deren Abflussbahnen sind nicht zu erwarten, zumal sich die zulässigen überbaubaren Flächen auf ein Fläche von ca. 270 m² beschränken. Auf Grund der geplanten Nutzung (Wohngebäude) sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.	✕	Vermeidung und Minimierung • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,3); <i>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</i>

●●● 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>Grundwasser</u>	→ Mittel (hoch) Wasserschutzgebiete oder bedeutsame Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen Auf Grund der unbeeinträchtigten Lage und Nutzung als Grünland in nur leicht hängiger Lage ist jedoch zumindest von einer besonderen Bedeutung des Plangebietes für die Grundwassererneubildung auszugehen. <u>Vorbelastungen:</u> keine	Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens durch Überbauung und Flächenversiegelung in einem Umfang von ca. 220 m² (GRZ 0,3 = 270 m² - Anteil Wendehammer 50 m² aus genehmigtem BPlan). Veränderung des Bodengefüges und damit auch der Wasserdurchlässigkeit im Bereich der zukünftigen Garten- und Freiflächen (ca. 620 m²). Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Nutzbare Grundwasservorkommen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht.	Verkehrs- und Bauflächen: ● bis ●●● Freiflächen: ✗ bis ●●	Vermeidung und Minimierung • Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen; • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,3 = ca. 270 m²); Ausgleich • Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser im Trennsystem und verzögerte Ableitung und Versickerung über Mulden und Rigolen in die bestehende Vorflut (Anschluss an bestehenden Graben am östlichen Rand des Geltungsbereichs möglich), bei entsprechender Sickerfähigkeit des Untergrunds kann evtl. sogar auf einen Anschluss an die Vorflut verzichtet werden). Auf Grund der geringen Größe der Eingriffsflächen kann bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen von einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange von Grund- und Oberflächenwasser ausgegangen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut verbleiben nicht.
<u>Oberflächenwasser</u>	→ Gering Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.	Keine	✗	
<u>Freizeit und Erholung</u>	→ mittel bis hoch Der Karrenweg setzt sich als befestigter landschaftlicher Weg nach Osten in die freie Landschaft fort. Dieser schwach nach Osten geneigte Landschaftsraum ist durch Obstwiesen und Einzelbäume reich strukturiert, zusätzlich sind Blickbeziehungen in die nähere und weitere Umgebung möglich. Somit ist das Plangebiet für die ortsrandnahe Erholung (Spaziergänge) von besonderer Bedeutung. Öffentliche Freizeit- oder Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.	Die Funktion des Karrenweges als Verbindung in die freie Landschaft bleibt erhalten. Blickbeziehungen und landschaftsprägende Strukturen sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.	✗	nicht erforderlich, vgl. aber auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

●●● 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
Orts-/Land-schaftsbild	→ mittel Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Grünlandflächen im Anschluss an bestehende Bebauung im Nordwesten und Südwesten. Nordöstlich und südwestlich schließen Obstgärten und einzelne Gehölzstrukturen an. Insgesamt ist von einer landschaftstypischen Ausprägung des betroffenen Ortsrandes auszugehen. Die Einsehbarkeit der Fläche beschränkt sich im wesentlichen auf den unmittelbaren Umgebungsbereich.	Entstehung von zwei weiteren Wohngebäuden im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung. Ortsrandeingrünende Strukturen sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.	● bis ✕	Vermeidung und Minimierung • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (GRZ 0,3); • Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an die Umgebungsbebauung; • Pflanzung von jeweils 4 hochstämmigen Obstbäumen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs zur ortstypischen Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen Bebauung und freier Landschaft. Ausgleich Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Kultur- und Sachgüter	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen	Keine	✕	Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz in den planungsrechtlichen Festsetzungen falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten
Mensch	Neben den vorbeschriebenen Teilaspekten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Aspekte hervorzuheben, die erhebliche Auswirkungen für den Menschen haben können.	keine	✕	nicht erforderlich
Wechselwirkung	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.			nicht erforderlich

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

Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung führt zu den mit Bauvorhaben verbundenen üblichen Beeinträchtigungen die sich aus dem Flächenverbrauch (Überbauung, Flächenversiegelung) besonders für die Schutzgüter Boden / Wasser ergeben. Dieser Flächenverbrauch durch tatsächlich zulässige Überbauung beschränkt sich im vorliegenden Fall auf eine Fläche von ca. 220 m² für zwei Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung. Dieser geringe Flächenverbrauch resultiert aus der Tatsache, dass bestehende Verkehrsflächen für die Erschließung genutzt werden können und ein geplanter Wendehammer, der den Geltungsbereich tangiert, nicht gebaut werden muß. In Verbindung mit der insgesamt allgemeinen bis geringen Wertigkeit des Plangebietes für die einzelnen Schutzgüter sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen und können durch die festgesetzten Maßnahmen (Pflanzgebot, Trennsystem, Erdmassenausgleich) in ausreichendem Umfang kompensiert werden.	✕ bis ●	Vorschlag für ergänzende gründerische Festsetzungen zur Übernahme in den BBP (sofern nicht in den textlichen Festsetzungen des BBP 'Karrenweg' sinngemäß enthalten) • <u>Pflanzgebot</u> hochstämmige Obstbäume (§9 (1) Nr. 25a BauGB) je Baugrundstück sind 4 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Wahl des Standortes ist freigestellt, empfohlen wird der Aufbau einer Streuobstwiese im südöstlichen Bereich auf den als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen. • <u>Massnahmen für die Abwasserbeseitigung</u> (§ 9(1) Nr. 14 BauGB) Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist gesondert zu sammeln, zu versickern oder an die angrenzende Vorflut abzuleiten. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. • <u>Hinweise zum Bodenschutz</u> Der anfallende Oberboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.
---	----------------	--

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

Prognose und Planungsalternativen

<u>Standort- und Planungsalternativen</u>	Die Untersuchung von Standort- und Planungsalternativen ist nicht erforderlich, es handelt sich um die Abrundung einer bestehenden Bebauung am östlichen Ortsrand von Loßburg unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung).
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	Bei Realisierung der vorliegenden Planung gehen ca. 890 m² siedlungsnaher Grünlandflächen verloren. Betroffen davon sind Schutzgüter mit einer vorherrschend allgemeinen bis geringen Bedeutung. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen für einzelne Schutzgüter sind auf Grund des geringen Anteils tatsächlich überbauter Flächen nicht zu erwarten.
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</u>	Bei Nichtdurchführung der Planung sind gegenüber dem Ist-Zustand kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten, d.h. das Plangebiet würde weiterhin der Grünlandnutzung unterliegen und ggf. in Teilflächen als Holzlagerflächen o.ä. genutzt werden, wie dies auch in den südöstlich angrenzenden Teilflächen bereits stattfindet.
<u>Monitoring</u>	Die Überprüfung der festgesetzten Pflanzgebote und der Maßnahmen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser (Trennsystem) erfolgt im Zuge der Bauüberwachung durch die Gemeinde.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope

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

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

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 (Flächenermittlung aus Orthofoto)						
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm	10	1.990	19.900			
60.20 Wendehammer gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	1	50	50			
PLANUNG						
Mischbaufläche (ca. 890 m²)						
60.10 davon überbaut (GRZ 0,3)				1	267	267
60.60 davon private Gartenflächen (4.270-1.250 = 3.020)				6	623	3.738
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm				10	1150	11.500
45.30a höchst. Obstbaum auf mittelw. Biotoptypen, StU 8 cm				5		3.520
vier hochstämmige Obstbäume je Baugrundstück						
Ansatz: 8 Bäume = 8 St. * (StU 8+80 cm) * Wert 5						
	Summe:	2.040	19.950	Summe:	2.040	19.025
Bilanzwert vor dem Eingriff	19.950	100%				
Bilanzwert nach dem Eingriff	19.025	95%				
Defizit		-925				

3 ANLAGEN

Bewertungsmethode Schutzgut Arten und Biotope

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 1.000

Aufgestellt:

Empfingen, den 21.04.2009

Büro Gfrörer – Architekten, Ingenieure
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

Erläuterungen zur Bewertungsmethode für das Schutzgut Arten und Biotope

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

Ermittlung des Biotopwerts					
1	2	3	4	5	6
Grundwert	Wertspanne	Faktor Prüfmerkmale*	Biotopwert (Spalte 1 x Spalte 3)	Fläche (m ²)	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					

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

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

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

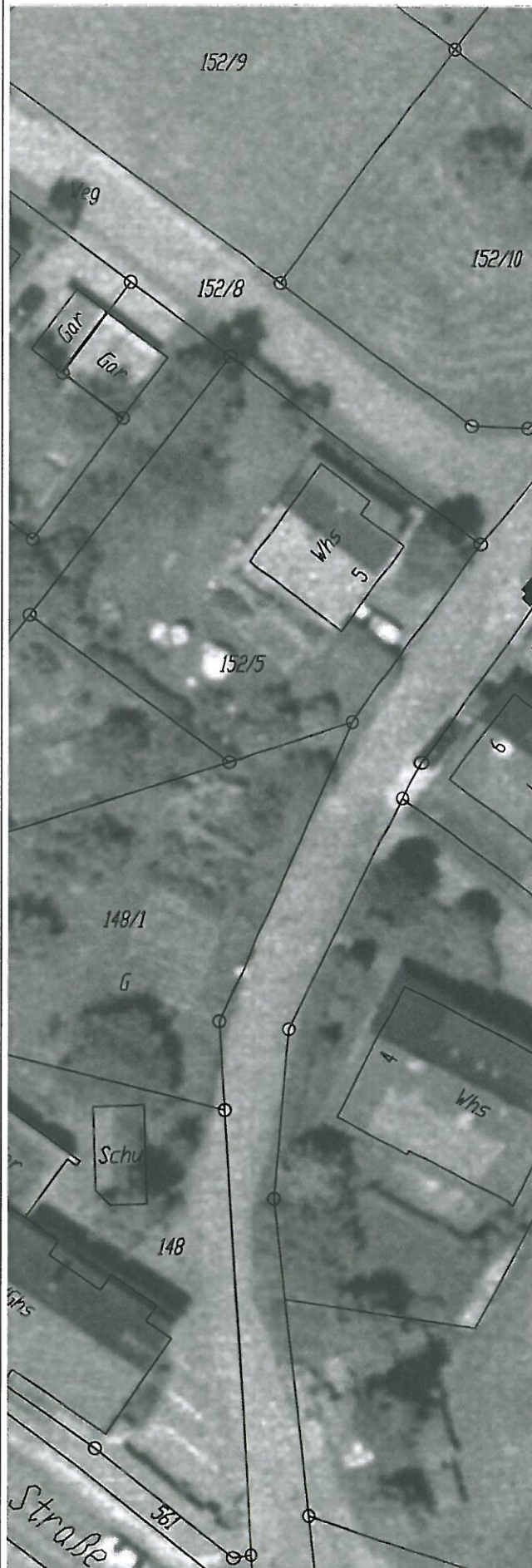
Bilanzwert: Zur Bestimmung des Bilanzwerts (Spalte 6) für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird der Biotopwert mit der Fläche des betroffenen Biotoptyps multipliziert (Spalte 4 x Spalte 5).

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

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

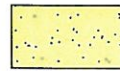
UMWELTBERICHT MIT INTE BESTAND BIOTOPE UND NUTZUNGEN ZUM BBP 'KARRENWEG' - 1. ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSPLAN DER BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN



3. Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

33. Wiesen und Weiden



33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
(+ = mäßig artenreich, - = sehr artenarm)

6. Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen

Die Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen können verschiedene andere Biotoptypen umfassen (z.B. Zierrasen, Ruderalvegetation, Parkwald), nach denen die Bewertung im Bedarfsfall vorgenommen werden kann.



60.20 Verkehrsfläche, vollständig versiegelt
(gemäß rechtskräftigem BPlan 'Karrenweg')

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemeinde Loßburg
Hauptstraße 50
72290 Loßburg

Projekt : UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG ZUM
BBP 'KARRENWEG' - 1. ÄNDERUNG

Plan : BESTANDSPLAN DER
BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN

Maßstab: 1 : 500		Projektnummer: 1545	
		Plannummer: 1545/karren-1.1	
Gez./Geö.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: Vermessungsgrundlage
SF/Gr	21.04.09	Bestandsplan	
BÜRO GFRÖRER		ARCHITEKTEN, INGENIEURE	
DETTENSEER STR. 23-25		Telefon: 07485 / 97 69 0	
72186 EMPFINGEN		Telefax: 07485 / 97 69 21	